

Legislació consolidada

Versió vigent: 01.01.2024 -

Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refòs de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

(DOGV núm. 9129 de 16.07.2021)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECRETE

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

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

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Única. Remissions normatives

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

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogacions normatives

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

- a) La Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.
- b) Els articles del 114 al 120, tots dos inclusivament, de la Llei 10/2015, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- c) Els articles 95 a 99, tots dos inclusivament, de la Llei 13/2016, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- d) L'article 42 de la Llei 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.

- e) L'article 84 de la Llei 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- f) La Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge.
- g) La disposició final quarta de la Llei 3/2019, de 18 de febrer, de serveis socials inclusius, de la Comunitat Valenciana.
- h) Els articles 95, 96, 104 i 105 de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.
- i) Els articles 97 i 98 de la Llei 3/2020, de 30 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021.
- j) La disposició final quarta del Decret llei 6/2021, d'1 d'abril.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

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

València, 18 de juny de 2021

La vicepresidenta del Consell,
MÓNICA OLTRA JARQUE

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

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

ÍNDEX

LLIBRE I. Planejament

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL I. Disposicions generals

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

CAPÍTOL I. La infraestructura verda

CAPÍTOL II. El paisatge

CAPÍTOL III. Criteris de l'ocupació racional del sòl

TÍTOL II. Instruments d'ordenació

CAPÍTOL I. Instruments d'ordenació

CAPÍTOL II. Planejament d'àmbit supramunicipal

Secció I. L' Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana

Secció II. Els plans d'acció territorial

Secció III. Projectes d'inversions estratègiques sostenibles

Secció IV. Plans generals estructurals mancomunats

CAPÍTOL III. Planejament d'àmbit municipal

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

Secció II. L'ordenació detallada

Secció III. Pla d'ordenació detallada

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

CAPÍTOL IV. Catàleg de proteccions i plans especials

CAPÍTOL V. Competències per a l'aprovació dels plans

TÍTOL III. Procediment d'elaboració i aprovació de plans

CAPÍTOL I. Tipus de procediments en el planejament

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

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

CAPÍTOL IV. Tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible

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

LLIBRE II. GESTIÓ URBANÍSTICA: PROGRAMACIÓ I EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES**TÍTOL I. La gestió urbanística****CAPÍTOL I. Marc general de la gestió urbanística****Secció I. Principis generals i conceptes de la gestió urbanística****Secció II. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.****Secció III. Regles d'equidistribució que ha de contindre el planejament urbanístic****CAPÍTOL II. Tècniques operatives de gestió de sòl****Secció I. Compensació, transferències i reserves d'aprofitament****Secció II. Reparcel·lació****Secció III. Expropiació****CAPÍTOL III. Patrimoni públic de sòl****CAPÍTOL IV. Expropiacions i ocupació directa****TÍTOL II. Programació i execució de l'actuació urbanística****CAPÍTOL I. El programa d'actuació. Concepte, finalitat i classes****Secció I. Objecte i àmbit del programa d'actuació****Secció II. Continguts del programa d'actuació integrada****CAPÍTOL II. L'agent urbanitzador. Concepte, funció i modalitats de gestió****CAPÍTOL III. El procediment de programació****Secció I. Règim de gestió directa****Secció II. Règim de gestió per les persones propietàries****Secció III. Règim de gestió indirecta****CAPÍTOL IV. L'execució del programa d'actuació integrada****Secció I. Disposicions generals d'aplicació a l'execució dels programes d'actuació integrada****Secció II. Relació entre l'agent urbanitzador i les persones propietàries****Secció III. Pagament de la retribució a l'agent urbanitzador****Secció IV. Garanties del procés urbanitzador****Secció V. Les relacions de l'agent urbanitzador amb altres empreses****Secció VI. Finalització del programa d'actuació integrada****CAPÍTOL V. Programes per al desenvolupament d'actuacions aïllades****CAPÍTOL VI. Registres administratius, convenis urbanístics i entitats col·laboradores****CAPÍTOL VII. Projectes d'urbanització****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****Secció II. Deure d'edificar, conservar i rehabilitar****Secció III. Règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució de la persona propietària****CAPÍTOL II. Situació de ruïna i intervenció en edificis catalogats****CAPÍTOL III. Edificacions fora d'ordenació i zones semiconsolidades**

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

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

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

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

CAPÍTOL IV. Rehabilitació i recuperació de nuclis rurals tradicionals o d'arquitectura vernaclea.

LLIBRE III. DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTOL ÚNIC. Disciplina urbanística

CAPÍTOL I. Activitat administrativa de control de la legalitat urbanística

Secció I. Llicències

Secció II. Cèdula de garantia urbanística

Secció III. Parcel·lacions

CAPÍTOL II. Protecció de la legalitat urbanística

Secció I. Disposicions generals

Secció II. Obres executades sense llicència o disconformes amb ella

Secció III. Suspensió i revisió de llicències

CAPÍTOL III. Infraccions i sancions urbanístiques

Secció I. Règim general d'infraccions i sancions urbanístiques

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

Secció III. De les infraccions greus i les seues sancions

Secció IV. De les infraccions lleus i les seues sancions

CAPÍTOL IV. Administracions competents en disciplina urbanística

CAPÍTOL V. Inspecció urbanística

CAPÍTOL VI. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIONS FINALS

ANNEX I. Contingut de l'estudi de paisatge

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

ANNEX III. Contingut dels programes de paisatge

ANNEX IV. Estàndards urbanístics i normalització de determinacions urbanístiques

ANNEX V. Fitxes urbanístiques

ANNEX VI. Fitxa de catàleg de conjunt

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

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

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

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

ANNEX XI. Prevenció d'incendis forestals

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

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

LLIBRE I PLANEJAMENT

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL I Disposicions generals

Article 1. Objecte d'aquest text refós.

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

Article 2. Competències administratives.

1. Correspon a la Generalitat i als municipis exercir les potestats de planejament, gestió i disciplina, referides a les ordenacions territorial i urbanística, d'acord amb el que estableix aquest text refós. Les diputacions provincials prestaran assistència i col·laboració als municipis de menor capacitat econòmica i de gestió en les seues competències urbanístiques en els termes establits en la legislació reguladora de les bases del règim local.
2. Les competències territorials i urbanístiques s'exerciran en coordinació amb les atribuïdes per la llei relatives a interessos públics sectorials relacionats amb els processos de conservació, transformació i ús del sòl.
3. En l'exercici d'aquestes competències administratives, la llei garanteix:
 - 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 pública i privada en l'ordenació i la gestió territorial i urbanística.
 - e) La incorporació dels principis del desenvolupament sostenible.
 - f) La cohesió social.

Article 3. Concepte de desenvolupament territorial i urbanístic sostenible.

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

TÍTOL I

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

CAPÍTOL I

La infraestructura verda

Article 4. La infraestructura verda: concepte i funcions.

1. La infraestructura verda és el sistema territorial bàsic compost pels espais següents: els àmbits i llocs de valor ambiental, cultural, agrícola i paisatgístic més rellevant; les àrees crítiques del territori la transformació de les quals implique riscos o costos ambientals per a la comunitat, i l'entramat territorial de corredors ecològics i connexions funcionals que posen en relació tots els elements anteriors.
2. La infraestructura verda s'estendrà també als sòls urbans i urbanitzables, i comprendrà, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permeten la seua connexió.
3. La identificació i la caracterització dels espais que componen la infraestructura verda de la Comunitat Valenciana es realitzarà en els instruments de planificació territorial i urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal i urbana, i serà la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge l'encarregada de supervisar la seua coherència i funcionalitat i delimitar-la en la cartografia temàtica de l'Institut Cartogràfic Valencià.
4. La planificació urbanística i territorial definirà i caracteritzarà la infraestructura verda amb caràcter previ a l'ordenació d'usos i activitats en el territori.
5. Les funcions de la infraestructura verda són les següents:
 - a) Preservar els principals elements i processos del patrimoni natural i cultural, i dels seus béns i serveis ambientals i culturals.
 - b) Assegurar la connectivitat ecològica i territorial necessària per a la millora de la biodiversitat, la salut dels ecosistemes i la qualitat del paisatge.
 - c) Proporcionar una metodologia per al disseny eficient del territori i una gradació de preferències quant a les alternatives dels desenvolupaments urbanístics i de l'edificació.
 - d) Orientar de manera preferent les possibles alternatives dels desenvolupaments urbanístics cap als sòls de menor valor ambiental, paisatgístic, cultural i productiu.
 - e) Evitar els processos d'implantació urbana en els sòls sotmesos a riscos naturals i induïts, de caràcter significatiu.
 - f) Afavorir la continuïtat territorial i visual dels espais oberts.
 - g) Vertebrar els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural del territori, així com els espais públics i les fites conformadores de la imatge i la identitat urbana, per mitjà d'itineraris que propicien la millora de la qualitat de vida de les persones i el coneixement i el gaudi de la cultura del territori.
 - h) Millorar la qualitat de vida de les persones en les àrees urbanes i en el medi rural, i fomentar una ordenació sostenible del medi ambient urbà.

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

1. La infraestructura verda conté determinats espais i elements que exerceixen una funció ambiental i territorial, incloent-hi tant àmbits protegits per una regulació específica com altres que no posseeixen aquesta protecció. Per als uns i els altres, les disposicions normatives d'aquest text refós 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 estableix la legislació de l'Estat sobre el patrimoni natural i la biodiversitat.

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

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

d) Els ecosistemes humits i masses d'aigües, continentals i superficials, així com els seus espais adjacents que 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 disposa la legislació i la planificació sectorials, l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i els instruments que la despleguen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL II El paisatge

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Els instruments de paisatge han de ser:

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

b) Els estudis d'integració paisatgística, que valoren els efectes sobre el caràcter i la percepció del paisatge de plans, projectes i actuacions amb incidència en el paisatge i estableixen mesures per a evitar o mitigar els possibles efectes negatius, conforme a l'annex II d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant decret del Consell que ho modifique.

En els instruments de planejament sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada que no tinguen incidència en el paisatge no serà exigible estudi d'integració paisatgística, en el cas que així ho determine l'òrgan ambiental com també un informe del departament amb les competències de paisatge.

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

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

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

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

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

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

7. En l'elaboració de la secció cultural dels catàlegs de proteccions, quan aquesta es tramite de manera independent, així com dels plans especials la funció dels quals siga la d'identificació, conservació i preservació dels elements i els àmbits corresponents i les determinacions dels quals no comporten increment de volumetria ni modificació en la configuració dels béns existents ni del seu entorn, no és necessari un instrument de paisatge. En aquests casos, es tindran en compte criteris paisatgístics i s'introduiran condicionants que preserven el paisatge d'acord amb la legislació sectorial específica en la matèria. ¹

CAPÍTOL III

Criteris de l'ocupació racional del sòl

Article 7. Criteris generals de creixement territorial i urbà.

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

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

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

¹ L'apartat 7 de l'article 6 es modifica per l'article 1.1 del **Decret llei 4/2022, de 10 de juny**, del Consell, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (DOGV núm. 9360 de 13.06.2022).

integració i cohesió espacial dels diversos usos o activitats, tot a fi de reduir la generació de desplaçaments.

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

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

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

5. Amb caràcter general, els nous desenvolupaments urbanístics i la implantació de les activitats econòmiques que impliquen riscos per a la salut o manipulació de substàncies perilloses, regulades en el Reial Decret 840/2015, de 21 de setembre, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus, han de situar-se almenys a 500 metres de distància de sòls qualificats com a residencials, dotacionals educatius o sanitaris, i d'ús terciari especial.

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

6. A tots els efectes, i per als nous desenvolupaments urbanístics de sectors o unitats d'execució i implantació de les activitats econòmiques que impliquen riscos per a la salut o manipulació de substàncies perilloses i l'autorització de les quals corresponga a l'administració de la Generalitat Valenciana o a les entitats locals de la Comunitat Valenciana, en el cas de tancs per a emmagatzematge de productes petrolífers combustibles de més de 5.000 metres cúbics situats en l'interior de recintes portuaris, l'activitat dels quals no tinga interrelació de servei amb instal·lacions estratègiques estatals amb declaració d'impacte ambiental estatal en matèria de combustibles, regulades en el Reial decret 840/2015, de 21 de setembre, pel qual s'aproven les mesures de control de riscos inherents als accidents greus en els quals intervinguen substàncies perilloses, o en el Reial decret 1523/1999, d'1 d'octubre, pel qual es modifica el Reglament d'instal·lacions petrolíferes, aprovat pel Reial decret 2085/1994, de 20 d'octubre, o normes que el desenvolupen o substituïsquen, han de situar-se almenys a 1.000 metres de distància, comptats des del perímetre exterior de la instal·lació fins la zona més propera, de sòls qualificats com a residencials, dotacionals educatius o sanitaris, i sòls d'ús terciari especial.

En virtut del que hi ha establert en la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats de la Comunitat Valenciana, a tots els efectes, el que hi ha establert en aquest article s'aplica als projectes d'execució de les instal·lacions referides en el paràgraf anterior que es troben en tramitació a la data d'entrada en vigor d'aquest, no executades. A tal efecte, l'ajuntament en què es realitze la tramitació de l'expedient ha d'abonar al promotor els costos de redacció dels projectes i llicències en què aquest haja incorregut, com a mesura compensatòria d'aquest.

Alternativament, els ajuntaments han de recaptar informes tècnics o de qualssevol altres administracions que consideren afectades o competents sobre l'assumpte quan pretenguen establir excepcions al que hi ha establert en aquest apartat mitjançant el seu pla d'ordenació estructural o d'ordenació detallada. ²

² L'apartat 6 de l'article 7 s'afegeix per l'article 173 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**. El Tribunal Constitucional, per **Sentència 63/2023 de 24 de maig de 2023**, declara que l'apartat 6 de l'art. 7 del text

7. Els criteris d'ocupació del sòl per centrals fotovoltaïques són els següents:

a) Amb caràcter general s'estableix una ocupació per a implantar centrals fotovoltaïques del 3 % de la superfície de sòl no urbanitzable comú de cada municipi, podent depassar-la ponderant el potencial dels diferents sòls en els següents termes:

1r Quan la implantació es produïska en sòls ja degradats per usos preexistents com ara abocadors, explotacions mineres, sòls de molt baixa capacitat agrològica i o similars, la superfície ocupada no computarà de cap manera respecte de l'índex.

2n Quan la implantació es produïska sobre sòls definits en la cartografia de capacitat agrològica d'usos del sòl de l'Institut Cartogràfic Valencià com de baixa capacitat agrològica, la superfície ocupada es ponderarà en un 0,5.

3r Quan la implantació es produïska sobre sòls definits en la cartografia de capacitat agrològica d'usos del sòl de l'Institut Cartogràfic Valencià de moderada capacitat agrològica, la superfície ocupada es ponderarà en un 0,75.

El còmput de la superfície de la central fotovoltaïca es realitzarà sobre la superfície de les unitats o subunitats de generació, en el cas que la PSFV fora discontinua, entenent com a tals la superfície funcional ocupada pels panells solars, instal·lacions, camins interiors i edificacions.

b) A criteri de l'ajuntament, mitjançant acord plenari, sempre que s'acredite que la proximitat de la central fotovoltaïca al punt de connexió amb la xarxa elèctrica de transport o distribució siga inferior a 15 km, el límit màxim d'ocupació establert amb caràcter general o, si escau, el que resulte d'aplicar les ponderacions establides en els apartats anteriors, podrà depassar-se en un 50 %, o fins a un 100 % en el cas que la superfície de sòl no urbanitzable protegit del terme municipal supere el 75 % de la superfície del terme municipal.

De manera anàloga, mitjançant acord plenari, els ajuntaments podran exigir una aplicació estricta del límit màxim sense ponderacions del sòl de moderada capacitat agrològica, en tot el seu terme municipal o en parts delimitades d'aquest.

d) Mitjançant informe motivat es podrà sol·licitar a la Conselleria competent en matèria d'agricultura la revisió de la cartografia de la capacitat agrològica del sòl en àrees que abasten, almenys, una unitat ambiental homogènia.

e) Els criteris generals i específics per a la localització i implantació de centrals fotovoltaïques seran els que s'estableixen en la legislació autonòmica específica per a accelerar la implantació d'instal·lacions per a l'aprofitament de les energies renovables per l'emergència climàtica i la necessitat de la urgent reactivació econòmica. ³

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:

refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, en la redacció donada per l'art. 173 de la Llei 7/2021, de 29 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2022, és inconstitucional en la mesura que siga aplicable als ports d'interés general de titularitat estatal (BOE núm. 150 de 24 de juny de 2023).

³ L'apartat 7 de l'article 7 s'afegeix per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**, del Consell, de mesures urgents en resposta a l'emergència energètica i econòmica originada a la Comunitat Valenciana per la guerra a Ucraïna (DOGV núm. 9323 de 22.04.2022).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Els plans territorials, urbanístics i sectorials:

a) Fixaran les reserves de sòl necessàries per a facilitar la construcció o ampliació de les infraestructures supramunicipals. Aquestes es dissenyaran i implantaran considerant la morfologia i permeabilitat del territori, la seua integració en el paisatge, la seua 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 10 bis. Criteris generals d'ordenació de la producció d'energies renovables ⁴

Amb caràcter general, en aquells municipis en els quals la generació d'energia renovable no estiga expressament regulada en el planejament vigent, l'ús de producció d'energies renovables es considerarà compatible en sòl no urbanitzable comú de moderada, baixa o molt baixa capacitat agrològica, que no corresponguen a sòls incendiats fins que hagueren passat 30 anys des de l'extinció de l'incendi. Tot això prenent com a referència les cartografies de l'Institut Cartogràfic Valencià. En tot cas, la seua implantació requerirà l'emissió dels informes pertinents.

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

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

2. La planificació territorial i urbanística:

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

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

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

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

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

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

4. S'afavorirà la reversibilitat de les instal·lacions i construccions subjectes a temporalitat emprant materials, tècniques i recursos adequats que puguen biodegradar-se, desmuntar-se o ser reutilitzats posteriorment. Es consideren reversibles les instal·lacions fotovoltaïques en sòl no urbanitzable comú, sempre que no requerisquen fonamentacions o tractaments superficials de formigó o similars. ⁵

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

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

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

⁴ L'article 10 bis s'afegeix per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

⁵ L'apartat 4 de l'article 11 es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

3. L'ordenació d'usos i el disseny urbà atendran els principis d'accessibilitat universal i de mobilitat sostenible, amb un sistema de transport públic eficient, qualificat i fiable, i asseguraran la comoditat per al trànsit de vianants i de ciclistes, per mitjà d'una adequada estructura i morfologia dels carrers, espais públics i seccions viàries.
4. Els nous espais públics, o la seua reforma, han de configurar la imatge urbana com el resultat d'un projecte unitari, coherent i articulat per la infraestructura verda urbana i la xarxa d'espais dotacionals. En cap cas els espais públics poden conformar-se com un mer resultat residual i inconnex de les implantacions privades.
5. L'ordenació de l'edificació i del seu ús s'ajustarà a criteris d'eficiència energètica, de reducció d'emissions i residus, i a la implantació de les energies renovables.

Article 13. Cohesió social, perspectiva de gènere i urbanisme

1. L'ordenació territorial i urbanística procurarà les condicions necessàries per a aconseguir ciutats socialment integrades, i evitarà solucions espacials discriminatòries que generen àrees marginals i ambients d'exclusió social, que són contràries als valors constitucionals.
2. Les polítiques i els plans de les administracions públiques en matèria d'urbanisme i ordenació del territori han d'incloure mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre les persones. En aquest sentit, la perspectiva de gènere s'ha d'incloure en el disseny, la definició i l'execució del planejament urbanístic, ha de complir amb els criteris de l'annex XII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i, com a mínim, amb els elements clau següents:
 - a) La interrelació, la proximitat i la combinació dels usos per fer confluïr les quatre esferes de la vida quotidiana –productiva, reproductiva, política i personal– i atorgar-los el mateix valor.
 - b) La sostenibilitat com a eix que, de forma transversal, impregna tot l'urbanisme que ha de tenir cura del medi: aigua, energia, contaminació, sòl, residus, medi natural, zones verdes o espais naturals.
 - c) Emprar el concepte de ciutat cuidadora com a model urbà, és a dir, que l'espai urbà, la mobilitat, el transport públic, l'accessibilitat, la seguretat, l'equipament i el disseny dels habitatges estan en funció de les persones i la vida quotidiana.
 - d) Garantir el dret d'informació de la ciutadania i dels col·lectius afectats, com també fomentar la participació ciutadana en totes les fases, tenint especial cura d'incloure tant la paritat com la diversitat en totes les vessants, inclosa la participació de la infància. Cal prioritzar criteris inclusius i afavorir l'equitat en l'accés als serveis i les infraestructures urbanes.
 - e) L'ús de llenguatge inclusiu en la redacció dels documents i l'adaptació del llenguatge en els processos participatius per fomentar la inclusió.
3. L'elaboració i el seguiment dels instruments territorials i urbanístics ha de garantir el dret d'informació de la ciutadania i els col·lectius amb interessos afectats, i fomentar la participació ciutadana en totes les fases.
4. L'ordenació urbanística ha de reservar sòl, d'acord amb l'article 33 d'aquest text refós, per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, sempre ponderant les necessitats municipals i supramunicipals, amb una distribució territorial equilibrada i una adequada connexió amb els equipaments i els serveis.
5. Els plans municipals ordenaran les reserves de dotacions públiques i l'obtenció del sòl necessari per a implantar-les, d'acord amb la planificació sectorial en matèria sanitària, educativa, de serveis socials, administrativa i d'infraestructures. Els òrgans administratius competents en aquestes matèries participaran en els processos d'aprovació dels plans.

TÍTOL II Instruments d'ordenació

CAPÍTOL I Instruments d'ordenació

Article 14. Tipus d'instruments d'ordenació.

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

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

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

- a) El pla general estructural.
- b) En desplegament del pla general estructural, l'ordenació detallada es concreta per mitjà dels instruments següents:
 - 1.r El pla d'ordenació detallada.
 - 2.n Els plans de reforma interior.
 - 3.r Els plans parcials.
 - 4.t Els estudis de detall.

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

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

CAPÍTOL II Planejament d'àmbit supramunicipal

Secció I. L' Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana

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

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

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

- a) Identificar les grans oportunitats del territori i proposar les accions necessàries per al seu aprofitament racional i sostenible.
- b) Establir els objectius, principis i criteris que constitueixen el marc de referència de les decisions amb incidència territorial.
- c) Orientar els processos de planificació territorial i urbanística cap a la consecució del model territorial desitjat pel la ciutadania.
- d) Definir les estratègies adequades per a l'ordenació i gestió de la infraestructura verda del territori.
- e) Integrar de manera coherent i eficient totes les actuacions que tenen una projecció sobre el territori, tant les actuacions sectorials de les administracions públiques com les actuacions d'iniciativa privada que tinguen un interès general.

3. Els objectius i principis directores de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana són vinculants per al conjunt de les administracions públiques amb àmbit competencial a la Comunitat Valenciana. Aquests objectius i principis, així com els criteris d'ordenació del territori que s'estableixen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, s'incorporaran des del principi en l'avaluació ambiental i territorial de tots els programes, plans i projectes amb incidència sobre el territori.
4. El contingut de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana inclourà, com a mínim:
- a) Objectius territorials estratègics establits a mitjà i llarg termini i amb un elevat consens social, i els indicadors per a avaluar el seu grau de compliment.
 - b) Diagnòstic territorial, que expresse els principals problemes, tendències i oportunitats del territori de la Comunitat Valenciana i propose escenaris i possibles opcions de futur.
 - c) Estructura territorial, que es definirà per a coordinar la projecció espacial de les distintes polítiques sectorials i la planificació territorial i urbanística.
 - d) Estratègies i projectes de canvi en el territori, per a aprofitar les oportunitats territorials d'una manera eficaç i eficient.
 - e) Àrees funcionals, identificades com a àmbits territorials d'escala intermèdia per a una planificació i gestió supramunicipal capaç d'articular l'espai regional.
 - f) Fórmules de governança territorial, que permeten la cooperació i coordinació administrativa i públic privada per a desenvolupar projectes dinamitzadors del territori.
 - g) Directrius d'ordenació del territori, el grau de vinculació de les quals s'establirà en la mateixa Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, per a planificar i gestionar adequadament la infraestructura verda i els processos d'ocupació del sòl.
5. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana es formalitzarà amb la documentació gràfica i escrita que siga més adequada per a la definició dels continguts abans expressats.
6. L'Estratègia Territorial de Comunitat Valenciana permet declarar àmbits estratègics i projectes territorials estratègics amb la finalitat de complir els objectius, principis i criteris contemplats en aquesta. La declaració es realitzarà per un acord del Consell. ⁶

Secció II. Els plans d'acció territorial

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

1. Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació territorial que desenvolupen, en àmbits territorials concrets o en àmbits sectorials específics, els objectius, els principis i els criteris de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. El seu àmbit pot comprendre, en tot o en part, diversos termes municipals.
2. Els plans d'acció territorial seran de caràcter sectorial o integrat, en funció del fet que els seus objectius i estratègies estiguen vinculats a un o més sectors de l'acció pública.
3. Són funcions dels plans d'acció territorial, en el seu àmbit d'actuació:
 - a) Concretar i completar els objectius, principis, criteris i propostes de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, i adaptar-los a la realitat territorial.
 - b) Definir els objectius, principis i criteris territorials per a les actuacions sectorials supramunicipals de les administracions públiques.
 - c) Coordinar la planificació urbanística municipal i la sectorial per l'assoliment dels seus objectius de sostenibilitat.
 - d) Definir la infraestructura verda en el seu àmbit d'actuació i establir-ne fórmules participatives de gestió.
 - e) Proposar accions, projectes, directrius i fórmules de governança territorial, per a assegurar un desenvolupament territorial eficient i racional.

⁶ L'apartat 6 de l'article 15 s'afegí per l'article 1.2 del **Decret llei 4/2022, de 10 de juny**.

4. Aquests plans podran:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Estratègies del pla per a la consecució dels objectius proposats, incloent-hi la definició de projectes i accions dinamitzadores i valorant els efectes que la consecució dels objectius proposats tindrà sobre els elements 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'interès comunitari, els projectes d'inversions estratègiques sostenibles, els projectes d'infraestructura pública més rellevants i, en general, l'exercici de les competències públiques amb projecció territorial.

6. Els plans d'acció territorial es formalitzaran amb la documentació gràfica i escrita que siga més adequada per a la definició del seu contingut i per a la seua avaluació ambiental. Solament seran exigibles la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat econòmica en el cas que es proposen actuacions de transformació urbanística, i s'hauran d'adequar els seus continguts a l'escala d'aquests plans. Tot això sense perjudici de la pertinència de la memòria econòmica relacionada amb el programa d'actuacions del pla. ⁷

⁷ L'apartat 6 de l'article 16 s'afegí per l'article 1.3 del **Decret llei 4/2022, de 10 de juny**.

Secció III. Projectes d'inversions estratègiques sostenibles

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

1. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen per objecte l'ordenació, la gestió i el desenvolupament d'intervencions territorials d'interès general i estratègic, de rellevància supramunicipal, que així siguem declarades pel Consell. També poden tenir aquesta consideració aquelles activitats legalment implantades, però el caràcter de les quals s'haguera plantejat originàriament de manera temporal, comporten fixació o increment de l'ocupació i adopten solucions que en garantisquen o en milloren la integració en la infraestructura verda del territori i l'aplicació de solucions sostenibles basades en la naturalesa.
2. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles poden ser d'iniciativa pública, privada o mixta i localitzar-se en terrenys situats en un o més termes municipals, siga quina siga la zonificació, classificació, estat d'urbanització o ús previst pel planejament urbanístic i territorial anterior a l'aprovació.
3. L'àmbit del projecte d'inversió estratègica sostenible ha de constituir una única zona d'ordenació urbanística, l'ús predominant de la qual ha de ser el propi del projecte que motiva la modificació. Des del començament de la iniciativa ha de realitzar-se un estudi d'alternatives tant del document d'ordenació com del projecte a executar.
4. Han de constituir-se com una única parcel·la urbanística d'acord amb l'ús o activitat a què es destina, amb inscripció registral d'aquesta condició sobre la finca o finques registrals compreses. Es poden desenvolupar mitjançant societat de caràcter empresarial, pública, privada o mixta i executada en règim d'unitat de gestió pels titulars. De forma excepcional, pot donar-se lloc a distintes parcel·les urbanístiques amb titulars distintes, però els usos i les edificacions autoritzables en aquestes sempre han d'estar directament relacionats, o ser complementaris, amb l'activitat que motiva el projecte d'inversió estratègica sostenible.
5. Ha de justificar-se la dificultat de dur-ne a terme el desenvolupament per algun dels instruments d'ordenació establits en la secció IV del capítol III del títol II, llibre I, d'aquest text refós, per no ser necessària la previsió en l'ordenació de sòls o dotacions de destinació pública constituents d'un teixit urbà propi de la trama dels polígons industrials o terciaris, excepte els estrictament precisos per a garantir-ne seua connexió amb les xarxes generals, en vincular-se la totalitat del sòl a l'ús o l'activitat a la qual es destina el projecte d'inversió estratègica sostenible.
6. En els projectes d'inversions estratègiques sostenibles hauran de concórrer aquests requisits:
 - a) Congruència amb l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecució dels seus objectius i directrius.
 - b) Interès general: produir un impacte supramunicipal favorable i permanent des del punt de vista econòmic, social i ambiental, especialment en la creació d'ocupació; circumstància que ha d'acreditar-se mitjançant l'aportació d'un estudi de viabilitat, de sostenibilitat econòmica i d'impacte de gènere de l'actuació.

L'estudi d'impacte econòmic i social sobre l'ocupació ha d'incorporar una anàlisi de la possible repercussió en l'ocupació preexistent a la tramitació del projecte d'inversió estratègica sostenible en sectors i usos iguals o semblants als previstos en el projecte d'inversió estratègica sostenible i una previsió d'evolució i el balanç d'ocupació d'homes i dones, a mitjà i llarg termini en l'àmbit d'influència del projecte d'inversió estratègica sostenible.
 - c) Integració territorial: ser compatible amb la infraestructura verda, integrar-se en la morfologia del territori i el paisatge i connectar adequadament amb les xarxes de mobilitat sostenible, ponderant positivament les de transport públic i els sistemes no motoritzats.
 - d) Localització selectiva: ubicar-se aprofitant singularitats del territori que impliquen avantatges comparatius de localització, siga per accessibilitat, entorn ambiental o paisatgístic o per la presència i la posició d'equipaments o infraestructures de qualitat.
 - e) Efectivitat: executar-se de forma immediata, sense perjudici de les fases espacials o temporals que es prevegen en el desenvolupament.
 - f) Rellevància: acollir usos i activitats que contribuïsqen a l'equitat, l'excel·lència i la qualificació del territori amb projecció o àmbit d'influència d'escala internacional, nacional o, si

més no, regional quan se situen en l'àmbit rural. Els projectes empresarials que implanten aquests usos i activitats s'han d'adequar a les categories següents:

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

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

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

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

7. La implantació de projectes d'inversions estratègiques sostenibles en infraestructura verda catalogada ha de complir la normativa sectorial que la regula.

Secció IV. Plans generals estructurals mancomunats

Article 18. Plans generals estructurals mancomunats.

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

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

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

CAPÍTOL III

Planejament d'àmbit municipal

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

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

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

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

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

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

Article 20. Funció i àmbit del pla general estructural.

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

Article 21. Determinacions de l'ordenació estructural.

1. Integren l'ordenació estructural les determinacions següents:

- a) Objectius i indicadors de sostenibilitat i de capacitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst, amb perspectiva de gènere.
- b) Delimitació i caracterització de la infraestructura verda.
- c) Xarxa primària.
- d) Delimitació de les zones d'ordenació estructural per a tot el territori municipal.
- e) Delimitació dels perímetres d'afecció i protecció, exigits per la legislació sectorial.
- 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 aquesta classe de sòl.
- h) Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciat.
- i) Condicions de desenvolupament de cada un dels sectors de planejament urbanístic.
- j) Criteris generals per a la delimitació de les àrees de repartiment i per a l'establiment de l'aprofitament tipus.
- k) Política pública de sòl i vivenda.

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

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

1. El pla general estructural contindrà uns objectius, lindars i indicadors de sostenibilitat territorial amb un horitzó temporal de vint anys i seran vinculants per a l'avaluació i seguiment del pla, sense perjudi que la vigència del pla siga indefinida. En absència de previsió específica per a l'àmbit del pla o per als sectors de desenvolupament, es considerarà que el nombre total d'habitants serà el resultant d'aplicar 2,5 habitants pel nombre de vivendes.
2. El pla definirà almenys els lindars següents, amb referència a tres escenaris, amb un horitzó a quatre, deu i vint anys:
 - a) Projecció de població que servisca com a referència per a la fixació de les determinacions del pla general estructural.
 - b) Índexs màxims d'ocupació sostenible de sòl per a usos residencials i d'activitats econòmiques, tal com es preveuen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.
 - c) Recursos hídrics necessaris, en funció dels recursos disponibles o dels susceptibles de reassignació o de nova generació per mitjà de les infraestructures oportunes.
3. El pla general estructural definirà un conjunt d'indicadors de sostenibilitat per a la seua avaluació i seguiment. Aquests indicadors hauran de posseir els atributs mínims següents: senzillesa, disponibilitat, fiabilitat, representativitat i comparabilitat.
4. Les directrius estratègiques del desenvolupament del pla general estructural s'atindran als principis generals de creixement territorial i urbà desplegats en l'article 7 d'aquest text refós.

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

1. El pla general estructural definirà, d'acord amb les previsions del títol I d'aquest llibre, la infraestructura verda a escala municipal, i incorporarà i concretarà els elements d'escala regional i municipal d'aquesta infraestructura de manera coordinada amb els municipis contigus.
2. La infraestructura verda no constitueix 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 aquests elements. No obstant això, el pla general estructural podrà establir determinacions normatives, aplicables a tots o a alguns dels elements que integren la infraestructura verda, amb la finalitat de garantir el seu caràcter d'espai obert.

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

1. La xarxa primària és el conjunt d'infraestructures, dotacions i equipaments, públics i privats, que tenen un caràcter rellevant en l'estructura urbanística municipal. Els elements que integren la xarxa primària estaran interconnectats i distribuïts de manera equilibrada en el territori, i comprendran, almenys, els següents:
 - a) Xarxa interurbana de comunicacions viàries, ferroviàries, portuàries i aeroportuàries.
 - b) Xarxa viària estructurant de carrers, avingudes o places de primer rang.
 - 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 metropolitana, i xarxa de circulació no motoritzada.
 - e) Dotacions i equipaments l'àmbit de serveis dels quals supere el seu entorn immediat.
2. La previsió total de reserves de sòl per a implantar els elements de la xarxa primària s'establirà per a tot el territori, siga quina siga la classificació urbanística, i cobrirà les necessitats previsibles per la planificació. La superfície de parc públic destinada a obtenir infraestructura verda al voltant dels nuclis urbans no computarà als efectes del càlcul de l'índex d'ocupació de sòl en els termes establerts en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana o disposició que la substituïska.
3. La superfície mínima de parc públic de cinc metres quadrats per habitant podrà reduir-se de la manera següent:
 - a) En un 70 % en municipis de menys de 2.000 habitants i que no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.
 - b) En un 50 % als municipis amb població igual o major de 2.000 habitants i menor de 5.000 habitants i que no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.
 - c) En un 25 % als municipis amb una població igual o major de 5.000 habitants i menor de 15.000 habitants i que no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.
 - d) En un 50 % en aquells municipis el terme municipal dels quals tinga sòl subjecte a una especial protecció en un percentatge superior al 75 % de la superfície.L'aplicació d'aquesta minoració exigeix, si el parc públic s'adscriu a un sector, la previsió en la seua fitxa de gestió d'un o més projectes d'ús públic a l'entorn rural immediat al nucli urbà, el cost dels quals siga equivalent al pressupost que s'obtidria aplicant com a mínim el mòdul per metre quadrat de sòl establert en l'apartat III.3.4 de l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, a la superfície de parc públic que ha sigut reduïda després de l'aplicació de la minoració assenyalada en aquest apartat. I si el parc públic no s'adscriu a cap sector, l'administració urbanística ha de fer aquests projectes. En el segon supòsit, el pla urbanístic ha d'establir un programa d'inversió progressiva en el temps d'execució del o dels projectes d'ús públic, que no podrà ser superior a vint anys i en el desè any ha d'estar executat, almenys, en un 50 %. L'incompliment d'aquest programa determinarà la impossibilitat que en el municipi esmentat es tramiten modificacions en el planejament urbanístic, ni programes d'actuació integrada d'ús residencial.
4. En qualsevol tipus de municipis, les àrees recreatives situades en sòl no urbanitzable no contigu a nucli urbà que es destinen a usos lúdics i recreatius propis dels parcs públics podran

computar com a tals, en la proporció de tres metres d'àrea recreativa en sòl no urbanitzable per cada metre de parc públic.

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

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

6. Als municipis inclosos en l'àmbit de la Llei 5/2018, de 6 de març, de l'Horta de València, la reserva de parc públic de cinc metres quadrats per habitant podrà reduir-se d'acord amb els supòsits que preveu la citada llei.

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

8. Les categories i la nomenclatura per a designar les dotacions s'ajustaran als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

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

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

2. L'ordenació estructural diferenciarà:

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

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

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

3. La nomenclatura per a designar les zones s'ajustarà als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

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

5. Sense perjudici del que hi ha establert en l'apartat 2, en els nuclis urbans tradicionals de municipis d'escàs creixement, poden delimitar-se petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i legitimant exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, el seu entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits s'han de desenvolupar com a actuacions aïllades segons l'article 76.3.b d'aquest text refós.

Article 26. Zonificació estructural de les zones rurals.

Per a les zones rurals, l'ordenació estructural establirà:

a) La diferenciació entre el sòl rural comú i el de protecció especial, aquest últim d'acord amb les normatives sectorials específiques i als valors ambientals, culturals, agrològics o de qualitat paisatgística.

b) En el sòl rural comú s'establiran les normes bàsiques que regulen els usos, intensitats, graus de protecció i integració paisatgística i que previnguen la parcel·lació urbanística i l'edificació incontrolada, i s'establiran les superfícies mínimes indivisibles, les alçàries màximes, l'ocupació màxima de parcel·la i altres determinacions anàlogues. En aquest tipus de sòl es delimitaran zones d'ordenació estructural, a partir de criteris ambientals i paisatgístics, que reflectisquen la seua vocació territorial futura i es regularan els usos que puguen acollir; a aquest efecte, caldrà ajustar-se al que disposa el títol IV del llibre II d'aquest text refós.

c) En el sòl rural de protecció especial, per valors ambientals, paisatgístics, culturals o econòmics, o per la presència de riscos naturals i induïts, els plans aplicaran la legislació sectorial corresponent a les matèries afectades, sense 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 aquests sòls, de conformitat amb el títol IV del llibre II, hauran d'estar previstes en el planejament per ser compatibles amb el manteniment, conservació, millora, aprofitament i posada en valor dels recursos protegits; també es permetrà la implantació de les que siguen necessàries per a limitar els riscos. En aquest tipus de sòl, les activitats que prevegen els plans estaran relacionades amb la utilització, aprofitament o captura de recursos naturals, com ara el vent, el sol, l'aigua o els minerals; a més, s'exigirà que no generen impactes significatius en el medi ambient o que, després de l'avaluació del seu impacte ambiental i l'estudi de la seua integració en el paisatge, el seu interès públic o social prevalga o resulte compatible amb els valors ambientals, culturals i paisatgístics que podrien 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 serveis públics o activitats d'utilitat pública o interès general, i per a la minoració dels riscos que motivaran la seua especial protecció. Finalment, els plans inclouran les mesures que s'han d'adoptar als efectes de la conservació, protecció o millora dels béns protegits i, quan siga procedent, la prohibició de construir.

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

Per a les zones urbanitzades i de nou desenvolupament i expansió urbana, l'ordenació estructural establirà:

- a) Els usos dominants en cada zona, que podran ser residencial, industrial o terciari.
- b) Normes, per a cada zona, sobre els usos, intensitats, graus de protecció i criteris d'integració paisatgística, d'acord amb les característiques zonals i els objectius del pla, de manera que:
 - 1.r En les zones d'ús dominant residencial, existents o de nou desenvolupament, el pla diferenciarà, si més no, entre zones d'alta, mitjana i baixa densitat, població màxima que poden acollir, i fixaran l'edificabilitat i els criteris tipològics que permeten la posterior regulació detallada. S'entén per alta densitat aquella que resulte superior a 60 vivendes per hectàrea, per mitjana densitat la que resulte entre 35 vivendes per hectàrea i 60 vivendes per hectàrea, i per baixa densitat aquella que preveja menys de 35 vivendes per hectàrea.
 - 2.n En les zones industrials i terciàries, existents o de nou desenvolupament, el pla diferenciarà, si més no, entre zones segons els usos i les característiques de les activitats en funció de la seua compatibilitat amb altres usos, i fixarà l'edificabilitat, els criteris tipològics que permeten la seua posterior regulació detallada i els usos dominants.
 - 3.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 aquest text refós.
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'aquest text refós.
4. El pla general estructural classificarà com a sòl urbanitzable els terrenys que zonifique com a zones de nou desenvolupament o expansió urbana. La classificació com a sòl urbanitzable pel

pla comporta la mera aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, després de la seua programació.

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

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

a) Sectors de pla parcial per a estructurar l'expansió urbana prevista. Cada sector ha de configurar-se amb amplitud suficient, viabilitat econòmica, referències geogràfiques o administratives definides i objectius específics que justifiquen la redacció d'un instrument de planejament autònom.

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

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

Article 30. Continguts econòmics del pla general estructural.

1. El pla general estructural establirà els criteris d'equidistribució que hagen de regir el seu desenvolupament, i ponderarà la viabilitat econòmica que permeta garantir l'execució de les seues previsions de gestió urbanística.

2. El pla ha d'incloure una memòria de sostenibilitat econòmica en què, d'acord amb la legislació de sòl de l'Estat, es ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries, la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Els plans generals estructurals determinaran la seqüència lògica del seu desenvolupament territorial per mitjà de l'establiment justificat de les condicions objectives que han de complir-se perquè siga possible la incorporació de cada sector, unitat o tram d'urbanització al context global del territori, definint així un orde bàsic de prioritats per a l'execució de les actuacions integrades i regular les condicions que aquestes han de complir perquè siga possible la seua programació. Així mateix, establiran les condicions sota les quals siga possible la delimitació de nous sectors i la seua incorporació al procés de transformació urbanística. Aquestes determinacions s'han d'ajustar als criteris generals de creixement territorial i urbà establits en l'article 7 d'aquest text refós.

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

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

Article 33. Política pública de sòl i habitatge.

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

- a) El 30 % de l'edificabilitat residencial prevista en sòls urbanitzables i urbans sense urbanització.
- b) El 15 % de l'edificabilitat residencial prevista en sòls urbans inclosos en àmbits de renovació i regeneració urbana.
- c) El 10 % de l'increment de l'edificabilitat residencial en sòl urbà que es genera sobre l'edificabilitat residencial del planejament vigent.

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

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

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

Article 34. Documentació del pla general estructural.

1. El pla general estructural contindrà una anàlisi i diagnòstic territorial del seu àmbit d'aplicació, compost per:

- a) Memòria informativa, on s'indique l'estat d'execució del planejament anterior, la quantificació de l'oferta de sòl susceptible de ser urbanitzat o edificat, la situació socioeconòmica i el compliment dels objectius ambientals i de gènere.
- b) Plànols d'informació que reflectisquen les determinacions anteriors i les afeccions sectorials. Entre altres continguts, s'ha d'incloure:

1.r Plànol del perímetre de la urbanització preexistent, ajustat a la realitat dels terrenys en situació de sòl urbanitzat i de les previsions del planejament anterior sense desenvolupar.

2.n Reflex gràfic de les bases cartogràfiques de la Generalitat relatives a la infraestructura verda, afeccions i limitacions.

3.r Delimitació d'unitats territorials, ambientals i de paisatge.

4.t Reflex de l'ordenació continguda en els plans que afecten el municipi.

2. El pla general estructural inclourà una documentació justificativa que compregui:

a) Memòria justificativa del model territorial i urbanístic proposat, on s'indique l'oferta de sòl i d'edificabilitat, quantificades per classes i zones de sòl. Aquest model serà suficient i adequat a la demanda i als objectius, límits i indicadors de sostenibilitat.

b) Documents de l'avaluació ambiental i territorial, de conformitat amb el capítol II del títol III d'aquest llibre, en els quals s'inclouran, si calen, els estudis de trànsit, de mobilitat i transport, del potencial de vivenda i de sòl per a activitats econòmiques, acústic, d'inundabilitat, de disponibilitat de recursos hídrics, d'avaluació socioeconòmica, de patrimoni cultural, d'afecció a la Xarxa Natura i, en general, tots els que siguen exigibles per aplicació de la normativa sectorial.

c) Estudi de paisatge.

d) Informe de viabilitat econòmica.

e) Memòria de sostenibilitat econòmica.

f) Fixació d'indicadors del seguiment de la seua execució.

3. La documentació justificativa ha d'acreditar la coherència de l'ordenació estructural amb els indicadors de sostenibilitat i amb les directrius de desenvolupament territorial que postule. Així mateix, ha de justificar la configuració de la infraestructura verda a escala municipal, la funcionalitat de la xarxa primària i la zonificació prevista, així com explicar els criteris seguits per a la determinació d'aprofitaments tipus i fixació de regles d'equidistribució i justificar el compliment de totes les disposicions legals que resulten aplicables, a més de les regulades en aquest capítol.

4. El pla general estructural inclourà la següent documentació amb eficàcia normativa:

a) Plànols d'ordenació estructural, on es plasmen gràficament i a escala adequada els continguts que li són propis.

b) Normes urbanístiques de rang estructural respecte als punts següents:

1.r Objectius i directrius estratègiques del desenvolupament territorial previst.

2.n Disposicions normatives dels estudis sectorials que s'apliquen al pla.

3.r Classificació del sòl.

4.t Regulació de cada una de les zones d'ordenació previstes d'acord amb este títol.

5.t Criteris de càlcul i paràmetres d'equidistribució aplicables.

6.t Criteris de distribució de reserves de vivenda sotmeses al règim de protecció pública.

7.m Identificació dels instruments urbanístics que contenen l'ordenació detallada.

c) Fitxes de zona, relatives a les zones d'ordenació estructural que definisca el pla, segons els models que s'inclouen en l'annex V d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifiqui.

d) Fitxes de gestió, amb criteris, determinacions i paràmetres de l'ordenació estructural per al desenvolupament de cada sector o àmbit d'unitat d'execució previst, segons els models que s'inclouen en l'annex V d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifiqui.

e) Catàleg de proteccions i delimitació de zones de vigilància arqueològica i entorns de protecció dels béns inclosos, amb el contingut de l'article 42 d'aquest text refós.

Secció II. L'ordenació detallada

Article 35. Determinacions de l'ordenació detallada.

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

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

b) La xarxa secundària de dotacions públiques.

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

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

e) La delimitació del traçat de les vies pecuàries en el transcurs per sòl urbà o urbanitzable, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

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

g) La fixació d'alineacions i rasants.

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

i) La delimitació d'unitats d'execució, contínues o discontinües. En el sòl urbà ha d'identificar els àmbits subjectes a actuacions aïllades en les quals el nou pla manté l'aprofitament atribuït

pel planejament anterior i aquelles altres que se sotmeten al règim de les actuacions de dotació a les quals el planejament haja atribuït un increment d'aprofitament sobre l'anteriorment establert, juntament amb les afectades a l'ús dotacional públic derivades d'aquest increment.

j) La delimitació d'àmbits d'actuació sobre el medi urbà a què es refereix l'article 76 d'aquest text refós i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

k) En els nuclis urbans tradicionals de municipis amb població inferior a 2.000 habitants, sense creixement o amb creixement escàs, la delimitació de petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació, i amb exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, l'entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits es desenvoluparan com a actuacions aïllades segons l'article 73.3.b d'aquest text refós.

2. Per a la regulació de les determinacions pròpies de l'ordenació detallada, es prendrà en consideració l'instrument de paisatge que s'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, la implementació de les instal·lacions i obres necessàries per a reduir el consum d'energia primària no renovable, com també aquelles que afavorisquen el confort tèrmic de l'immoble. Entre aquestes s'admet la regulació mitjançant ordenança de les obres necessàries per a la millora de l'accessibilitat, l'aïllament tèrmic de l'immoble, com també la instal·lació de nous espais exteriors que afavorisquen l'assolellament i ventilació de l'immoble.

Les ordenances hauran de ser conformes amb les disposicions estatals o autonòmiques relatives a la seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de les construccions i, en cap cas, menyscabaran les mesures establides per a la protecció del medi ambient i del paisatge urbà o dels béns catalogats d'interès cultural o històric. ⁸

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'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

2. L'ordenació detallada en sectors de planejament parcial ha de complir els estàndards dotacionals de qualitat urbana que s'estableixen en l'annex IV, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i, com a mínim, els següents:

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

b) En sòl industrial o terciari, es destinarà a zones verdes públiques almenys el 10 % de la superfície del sector i a equipaments públics almenys un 5 % de la superfície del sector. En els municipis pertanyents al sistema rural de la Comunitat Valenciana es podrà eximir el 5 % de superfície destinada a dotacions públiques.

c) Ha de garantir-se l'existència d'arbratge suficient en el sòl urbà i urbanitzable. Les ordenances municipals han d'establir la densitat i la diversitat dels exemplars arboris necessaris per a articular la infraestructura verda urbana i connectar els espais verds de la població. En poblacions de més de 20.000 habitants, els nous desenvolupaments residencials

⁸ L'apartat 3 de l'article 35 es modifica per l'article 200 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022).

han de tendir a aconseguir una proporció, almenys, d'un arbre per cada 100 m² de sostre edificable i en desenvolupaments industrials o terciaris un arbre per cada 200 m² de sostre edificable. En tot cas, l'execució d'aquestes previsions han d'ajustar-se a les característiques paisatgístiques i climàtiques del medi urbà, la permeabilitat sòl i el confort acústic, entre altres.

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

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

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

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

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

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

d) L'increment de sòl dotacional públic que exigisca un increment d'edificabilitat, es determina de conformitat amb el que hi ha disposat en l'article 67.3 d'aquest text refós i en l'annex IV, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, quant al càlcul de l'estàndard dotacional global, i amb caràcter general es fa en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equipaments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

5. En sòl urbà, per als usos terciari o industrial sotmesos a actuacions de dotació, rehabilitació, renovació o regeneració urbana, per raons justificades en la memòria de viabilitat econòmica i sempre que siga compatible amb la racionalitat, la qualitat i el paisatge de l'ordenació urbana de l'àmbit en el qual es plantegen, pot incrementar-se l'edificabilitat atribuïda al planejament anterior al sòl objecte de modificació en els termes que reglamentàriament s'establisquen, sense que en cap cas es puga superar el doble de l'índex mitjà d'edificabilitat neta d'aquests usos en parcel·les urbanes o solars situats a la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent, o de dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl d'índex d'edificabilitat bruta d'aquests usos en unitats d'execució.

L'increment de sòl dotacional públic que exigisca l'increment d'edificabilitat es determina de conformitat amb el que hi ha disposat en l'article 67.3 d'aquest text refós i en l'annex IV, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, quant al càlcul de l'estàndard dotacional global, i amb caràcter general es fa en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equipaments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

6. Tanmateix, en els àmbits de referència utilitzats tant per a l'ús residencial com el terciari o l'industrial, quan l'estàndard dotacional global en la situació d'origen ja fora superior a 15 metres quadrats de sòl dotacional públic per cada 100 metres quadrats de sostre, no és necessari l'increment de sòl dotacional públic, sempre que es mantinga com a mínim l'indicat estàndard dotacional global.

7. En els supòsits dels apartats anteriors, quan siga impossible la cessió en terrenys en el mateix àmbit de l'actuació, les dotacions públiques poden materialitzar-se mitjançant la cessió

en superfície edificada de valor equivalent, que s'han d'integrar en complexos immobiliaris definits en la legislació estatal de sòl, o bé s'han de compensar econòmicament. En aquest cas, l'import de la compensació ha de tenir com a única finalitat l'adquisició de sòl dotacional o la millora de qualitat urbana dels sòls dotacionals públics existents.

Article 37. Usos terciaris especials.

1. Els sòls de titularitat privada destinats a l'ús educatiu cultural, esportiu recreatiu i sanitària assistencial tenen el caràcter d'ús terciari.
2. Per a la reforma, regeneració o renovació d'unitats d'execució delimitades en sòl urbà efectivament urbanitzat, on ja existisquen o es preveja la implantació dels usos a què es refereix l'apartat anterior, la reserva de sòl dotacional públic exigible a l'actuació urbanística podrà disminuir-se en la mateixa superfície que els nous usos a implantar d'aqueix caràcter, amb el límit del 50% de les establides en l'article 36 d'aquest text refós. De la mateixa manera, el percentatge de participació pública en l'aprofitament a què es refereix l'article 82 d'aquest text refós podrà reduir-se fins a un 50%, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica.

Secció III. Pla d'ordenació detallada

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

1. Són funcions del pla d'ordenació detallada:
 - a) Regular les ordenances generals d'edificació aplicables en tot el terme municipal, sense perjudi de les especificitats que puguen establir els plans parcials i de reforma interior, en atenció, degudament justificada, a les característiques singulars del seu específic sector o àrea d'ordenació.
 - b) Ordenar el sòl urbà, incloent-hi els nuclis urbanitzats, els assentaments rurals ja consolidats i els seus límits, excepte en les àrees de reforma interior previstes. També ordenarà els àmbits de sòls semiconsolidats de vivenda unifamiliar en medi rural faltats d'urbanització, i podrà preveure la remissió d'aquesta ordenació al pla especial corresponent.
2. Quan ho aconselle el model d'ordenació elegit, el pla d'ordenació detallada també pot ordenar àmbits d'expansió urbana classificats com a sòl urbanitzable, fins i tot, quan per la seua amplitud i característiques puguen configurar un sector complet de pla parcial. En aquest últim cas, el pla d'ordenació detallada observarà, en el disseny de l'ordenació, els mateixos estàndards de qualitat urbana que són exigibles per a redactar un pla parcial.
3. Així mateix, quan el model d'ordenació adoptat mantinga els usos i els paràmetres corresponents a determinades zones o subzones de sòl urbà o a sectors concrets de sòl urbanitzable establides en el planejament anterior, el pla d'ordenació detallada es podrà formular i afectarà, exclusivament, aquells sòls on es vaja a innovar l'ordenació urbanística vigent.

Article 39. Documentació del pla d'ordenació detallada.

El pla d'ordenació detallada es formalitzarà amb:

- a) Documents informatius i justificatius:
 - 1.r Memòria informativa i justificativa, que, en tot cas, justificarà l'adequació del pla als plans supramunicipals i el compliment de l'ordenació estructural definida en el pla general estructural.
 - 2.n Plànols d'estat actual i afeccions sobre el territori ordenat.
 - 3.r Estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableixen els annexos I i II d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.
- b) Documents amb eficàcia normativa:

- 1.r Plànols d'ordenació detallada a escala adequada, en general 1:2.000, on es plasmen gràficament els continguts que li són propis segons la secció 2.^a anterior. En aquests, s'integraran els elements de la xarxa primària interns o contigus.
- 2.n Ordenances generals d'usos, edificació i ordenació de parcel·la i ordenances particulars de les diferents subzones.
- 3.r Fitxes de gestió per a les unitats d'execució delimitades en el pla, d'acord amb els models establerts en l'annex V d'aquest text refós, o disposició reglamentària que els substituïska.

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

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

1. Els plans parcials ordenen detalladament sectors complets en àmbits de sòl urbanitzable. Els plans de reforma interior compleixen anàloga funció en àmbits urbanitzats prèviament o amb alt grau de consolidació i en els àmbits d'actuació sobre el medi urbà a què fan referència els articles 35 i 76 d'aquest text refós i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
2. Els plans parcials es desenvolupen, en tot el seu àmbit, per mitjà d'una o diverses unitats d'execució. Els plans de reforma interior també podran delimitar aquestes unitats per necessitats funcionals de renovació urbana o quan siguin necessàries segons les normes i criteris d'equidistribució previstos pel pla general estructural i aquest text refós; i establiran els àmbits que s'han de desenvolupar per mitjà d'actuacions aïllades, en els llocs on no siguin necessàries les actuacions integrades.
3. Els plans parcials i els plans de reforma interior hauran de contindre la documentació següent, amb referència al que estableix la secció II anterior:
 - a) Documents sense eficàcia normativa:
 - 1.r Memòria informativa i justificativa.
 - 2.n Estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableix el capítol II del títol I d'aquest llibre, així com els altres estudis previstos en l'article 34 d'aquest text refós, en la mesura que ho necessite l'abast de les seues determinacions.
 - 3.r Plànols de l'estat actual i de les afeccions del territori.
 - 4.t Inventari d'edificacions existents.
 - 5.t Estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, si no estigueren convenientment detallades en el pla general estructural.
 - b) Documents amb eficàcia normativa:
 - 1.r Plànols d'ordenació i plànol de conjunt refós que permeta visualitzar el resultat final d'aquesta ordenació en l'entorn o barri contigu al sector i la seua coordinació amb l'ordenació estructural.
 - 2.n Ordenança particular d'edificació i usos del sòl, en els casos en què es justifique la seua procedència per necessitats específiques de l'àmbit ordenat, incloent-hi, si és el cas, les determinacions de l'instrument de paisatge que corresponga.
 - 3.r En tot cas, respecte a l'edificació existent: ordenances específiques del grau de protecció, del règim de fora d'ordenació o de la seua situació transitòria.

Article 41. Estudis de detall.

1. Els estudis de detall defineixen o remodelen volums i alineacions, sense que puguin modificar altres determinacions pròpies del pla que desenvolupa.
2. Es formularan per a les àrees delimitades o en els casos definits pels plans de rang superior, i han de comprendre, com a mínim, illes de cases o unitats urbanes equivalents completes.
3. Podran crear els nous vials o sòls dotacionals que necessite la remodelació tipològica o morfològica del volum ordenat, o ampliar-los, però sense alterar la funcionalitat dels previstos en el pla que desenvolupen.

4. Contindran la documentació informativa i normativa pròpia que siga adequada als seus fins i inclouran una anàlisi de la seua integració en el paisatge urbà.

CAPÍTOL IV

Catàleg de proteccions i plans especials

Article 42. Catàleg de proteccions.

1. El catàleg de proteccions és un instrument d'ordenació d'àmbit municipal, per mitjà del qual es determinen aquells elements territorials, espais o béns immobles que, quant als seus especials valors culturals, naturals, paisatgístics o altres, requereixen d'un règim de conservació específic i, si és el cas, l'adopció de mesures cautelars de protecció o de foment i posada en valor.
2. El catàleg de proteccions haurà de contindre tots els elements territorials existents en un municipi sobre els quals recaiga algun tipus de protecció derivada de la legislació del patrimoni cultural, del patrimoni natural i del paisatge, així com dels instruments previstos en aquestes legislacions per a la seua concreció i desenvolupament. A més dels elements esmentats, el catàleg podrà contindre altres elements que, fins i tot sense gaudir de la protecció específica definida per la legislació vigent, s'estima que han de considerar-se juntament amb els anteriors, quant al seu interès local o per la seua incidència territorial i urbanística.
3. Els elements que formen part del catàleg de proteccions podran identificar-se tant individualment, com formant part d'un conjunt.
4. El catàleg de proteccions diferenciarà, almenys, tres seccions: patrimoni cultural, patrimoni natural i paisatge; a aquestes seccions, es podran afegir aquelles altres que s'estimen convenients per la seua presència significativa en el municipi. Cadascuna d'elles tindrà el contingut següent:
 - a) Inventari d'elements i conjunts potencialment catalogables; la seua situació i descripció general.
 - b) Anàlisi del conjunt, criteris de valoració i selecció, criteris de classificació, criteris de protecció i integració en l'ordenació territorial i urbanística, criteris de foment i possibilitats d'intervenció. Proposta de catalogació.
 - c) Memòria justificativa de la selecció efectuada, classificació i tipus de protecció, propostes normatives i d'actuació. Quadre resum amb les principals dades de la catalogació.
 - d) Fitxa individualitzada de cada element i conjunt catalogat, que inclourà la seua identificació, emplaçament, descripció, nivells de protecció i ús, actuacions previstes i normativa aplicable; tot això d'acord amb els formats i les indicacions continguts en l'annex VI d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.
 - e) Plànol general amb la situació i emplaçament de tots els elements catalogats.
 - f) Determinacions generals que s'han d'incorporar en el pla general estructural o en els instruments d'ordenació detallada.
5. Tot pla general estructural haurà de contindre necessàriament un catàleg de proteccions, que comprendrà tot el terme municipal, amb independència que es puga formular, revisar o modificar de manera separada; en eixe cas, s'incorporarà al registre autonòmic que 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'Interès Cultural i els Béns de Rellevància Local.
7. A fi de poder normalitzar el tractament urbanístic i territorial dels elements i conjunts catalogats del patrimoni cultural, i sense que això afecte les categories de protecció establides per la seua legislació corresponent, aquests elements es caracteritzaran segons els nivells de protecció determinats en l'annex VI d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.
8. Quan es redacte un catàleg de proteccions, formulat de forma independent a un altre instrument de planejament, pot elaborar-se, tramitar-se i aprovar-se per a una o diverses de les

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

Article 43. Plans especials.

1. Els plans especials complementen als altres plans i, si és el cas, els modifiquen. Poden formular-se amb la finalitat d'establir l'ordenació territorial i urbanística d'actuacions incloses en altres instruments d'ordenació, l'ordenació de projectes d'obres, serveis o activitats que siguen d'interés general, actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació sobre el medi urbà a què fa referència aquest text refós i la legislació de l'Estat en aquesta matèria, o en els casos regulats en la legislació sectorial que siga aplicable.

Així mateix, els plans especials son l'instrument per a l'anàlisi detallada del territori i l'ordenació urbanística quan es tracte de plans dirigits a la minimització de l'impacte ambiental.

2. La seua documentació serà la següent:

a) Documents sense eficàcia normativa:

1.r Documentació informativa gràfica i escrita.

2.n Memòria descriptiva i justificativa i estudis complementaris.

3.r Estudi ambiental i territorial estratègic i estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableixen els annexos I i II d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

4.t Estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, si són necessaris d'acord amb els realitzats en el pla general estructural.

b) Documents amb eficàcia normativa:

1.r Ordenances.

2.n Catàleg, quan calga.

3.r Plànols d'ordenació.

CAPÍTOL V

Competències per a l'aprovació dels plans

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

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

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

2. Correspon a la conselleria competent en medi ambient intervenir com a òrgan ambiental en l'elaboració i en la tramitació dels plans.

3. Correspon a la conselleria competent en urbanisme, ordenació del territori i paisatge:

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

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

- f) Subrogar-se en les competències urbanístiques municipals, excepcionalment i després de l'advertència prèvia quan l'ajuntament falte greument a les seues responsabilitats.
4. La Generalitat pot assumir la redacció de plans i programes d'àmbit municipal per a l'exercici de les seues competències sectorials. La promoció, tramitació, aprovació i gestió d'aquests plans correspondrà a la conselleria competent per raó de la matèria sectorial que els motive, amb un informe previ de l'òrgan competent en matèria d'urbanisme i avaluació ambiental i territorial, si és el cas.
5. Els municipis poden exercir mancomunadament les seues competències urbanístiques o encomanar-les a consorcis interadministratius.
6. Els ajuntaments són competents per a la formulació i tramitació dels plans d'àmbit municipal, i l'aprovació d'aquells que fixen o modifiquen l'ordenació detallada, sense perjuí de les competències mancomunades i de les que s'atribueixen a la Generalitat en els apartats anteriors.
7. Per acord del Consell, a proposta o amb un informe previ del municipi i de conselleria competent en urbanisme, ordenació del territori i paisatge, cal suspendre la vigència dels plans d'àmbit municipal i dictar normes transitòries d'urgència que els substituïsquen en situacions excepcionals.

TÍTOL III

Procediment d'elaboració i aprovació de plans

CAPÍTOL I

Tipus de procediments en el planejament

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

1. Els plans que estan subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària s'elaboraran seguint el procediment establert en el capítol II següent.
2. Els plans que estan subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada s'elaboraran seguint el procediment establert en els articles 52 i 53 d'aquest text refós i en el capítol III d'aquest títol si es conclou amb l'informe ambiental i territorial estratègic.
3. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen regulat el seu procediment propi en el capítol IV d'aquest mateix títol.

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

1. Són objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària els plans, així com les seues modificacions, que adopte o aprobe 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 marítim terrestre, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbanitzat o rural, o de l'ús del sòl.
 - b) Requerisquen una avaluació d'acord amb la normativa comunitària, estatal o autonòmica reguladora de la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000.
 - c) L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els plans d'acció territorial, els plans generals estructurals, els projectes d'inversions estratègiques sostenibles o qualssevol altres plans i aquelles modificacions dels enunciats abans que establisquen o modifiquen l'ordenació estructural, i així ho establisca l'òrgan ambiental.
2. Els plans relatius a la defensa de la nació, la protecció civil en casos d'emergència i els de caràcter financer o pressupostari queden exclosos de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

3. L'òrgan ambiental determinarà si un pla ha de estar subjecte a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada o ordinària en els casos següents:

- a) Les modificacions menors dels plans esmentats en l'apartat 1.
- b) Els plans esmentats en l'apartat 1 que establisquen l'ús, en l'àmbit municipal, de zones de reduïda extensió. Queden inclosos en aquests casos aquells plans que comporten una nova ocupació de sòl no urbanitzable per a realitzar operacions puntuals de reordenació o ampliació limitada de vores de sòls consolidats, als quals fan referència el article 76.3.b d'aquest text refós, llevat que s'establisca la seua innecessarietat en la declaració ambiental i territorial del pla general estructural.
- c) Els plans que establisquen un marc per a l'autorització en el futur de projectes i no complisquen els altres requisits mencionats en l'apartat 1.

L'òrgan ambiental resoldrà aquests casos tenint en consideració els criteris de l'annex VIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifiqui.

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

Atesa l'escassa entitat i la quasi nul·la capacitat innovadora des del punt de vista de l'ordenació urbanística, els estudis de detall no es troben sotmesos a avaluació ambiental estratègica, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Els catàlegs de béns i espais protegits se sotmetran a aquest procediment únicament en la mesura que establisquen el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental en els termes de la regulació bàsica protectora. En qualsevol cas, se subjectarà al procediment d'avaluació ambiental aquelles modificacions del catàleg d'immobles que s'emplacen en sòl rural.⁹

5. El procediment d'avaluació ambiental regulat en aquest text refós també serà aplicable a l'avaluació ambiental dels plans i programes subjectes a avaluació ambiental estratègica autonòmica previstos en altres lleis.

CAPÍTOL II

Tramitació dels plans subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica

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

L'avaluació ambiental i territorial estratègica dels plans persegueix els objectius següents:

- a) Integrar els criteris i condicionants ambientals, juntament amb els funcionals i territorials, al llarg de tot el procés d'elaboració del pla, des de l'inici dels treballs preparatoris fins a la seua aprovació.
- b) Assegurar l'efectiva participació del públic, i de les institucions i organismes afectats pel pla, en la seua elaboració, així com la transparència en la presa de decisions de planificació.
- c) Aconseguir un elevat nivell de protecció del medi ambient i promoure el desenvolupament sostenible, en les seues dimensions econòmica, social i ambiental.

⁹ L'apartat 4 de l'article 46 es modifica per l'article 201 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

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

En l'avaluació ambiental i territorial estratègica de plans participen les persones i institucions següents:

a) Òrgan promotor: òrgan d'una administració pública, estatal, autonòmica o local, que inicia el procediment per a l'elaboració i adopció d'un pla, en conseqüència, ha d'integrar els aspectes ambientals i territorials en el seu contingut a través d'un procés d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

Els plans d'iniciativa privada els tramitarà l'òrgan promotor públic competent.

b) Òrgan substantiu: òrgan de l'administració pública que té les competències per a adoptar o aprovar un pla o programa.

c) Òrgan ambiental: òrgan de l'administració que realitza l'anàlisi tècnica dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula els informes ambientals i territorials estratègics i les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i en col·laboració amb l'òrgan promotor i substantiu, vetla per la integració dels aspectes ambientals, junt als territorials i funcionals, en l'elaboració del pla.

d) Administracions públiques afectades: aquelles administracions públiques que tenen competències específiques en les matèries següents: població, salut humana, biodiversitat, geodiversitat, fauna, flora, sòl, aigua, aire, factors climàtics, paisatge, béns materials, patrimoni cultural inclòs en el patrimoni històric, educació, serveis socials, sanitat, ordenació del territori i urbanisme.

e) Públic: qualsevol persona física o jurídica, així com les seues associacions, organitzacions o grups legalment constituïts.

f) Públic interessat: a l'efecte d'aquest text refós, es considera públic interessat:

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

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

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

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

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

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

Article 49. L'òrgan ambiental.

1. L'òrgan ambiental serà l'òrgan autonòmic dependent de la conselleria competent en medi ambient, excepte en els supòsits establits en l'apartat 2 d'aquest article.

2. L'òrgan ambiental serà l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit del planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjudici de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, en els casos següents:

a) En els instruments de planejament urbanístic que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbà definida en el present text refós.

b) En els instruments de planejament urbanístic que, en el desenvolupament de planejament avaluat ambientalment, afecten únicament i exclusiva a l'ordenació detallada del sòl urbanitzable definida en el text refós present.

c) En els instruments de planejament urbanístic que afecten únicament i exclusiva a l'ordenació estructural del sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics efectivament implantats, sense modificar l'ús dominant de la zona establerta en l'ordenació estructural.

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

1. La tramitació d'un pla que requereix avaluació ambiental i territorial estratègica 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 i públic interessat en els termes que preveu aquest text refós.
- c) Document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, en el cas del procediment ordinari, o resolució d'informe ambiental i territorial emés per l'òrgan ambiental, en el cas del procediment simplificat.
- d) Formulació, per l'òrgan promotor, d'una versió inicial del pla, que inclourà un estudi ambiental i territorial estratègic.
- e) Sotmetiment de la versió inicial del pla i de l'estudi ambiental i territorial estratègic al procés de participació pública, informació pública i consultes.
- f) Elaboració de la proposta de pla.
- g) Declaració ambiental i territorial estratègica.
- h) Si és el cas, adequació del pla a la declaració ambiental i territorial estratègica.
- i) Si és necessària, d'acord amb els criteris establits en aquest text refós en els casos en què s'introduïsquen modificacions en el document de pla o programa, nova informació al públic.
- j) Aprovació del pla i publicitat.
- k) Aplicació del pla de seguiment ambiental i territorial, després de l'aprovació del pla o programa i durant la seua execució, per a verificar el compliment de les previsions ambientals i territorials.

2. La documentació del pla haurà de ser accessible al públic i podrà ser consultada durant la fase corresponent del procediment i una vegada superada aquesta, de conformitat amb el que estableix aquest capítol. A aquest efecte, l'òrgan promotor adoptarà les mesures necessàries perquè siguin accessibles per mitjans electrònics els documents següents: l'esborrany del pla, que inclourà un document inicial estratègic; el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o la resolució d'informe ambiental i territorial; la versió inicial del pla i l'estudi ambiental i territorial estratègic; l'instrument de paisatge; els informes sectorials emesos; el document de participació pública, i la proposta del pla i la declaració ambiental i territorial estratègica.

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

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

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

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

- a) Quan es tracte de modificacions puntuals que regulen aspectes parcials del pla que es modifiqui.
- b) Quan es tracte d'instruments de planejament de desenvolupament parcial del planejament general que puguen promoure per les i els particulars.

c) Quan concórreguen greus raons d'interés públic que ho justifiquen. En particular, en la tramitació dels projectes territorials estratègics, el Consell decidirà, en cada cas, si es du a terme o no aquesta consulta prèvia. ¹⁰

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

1. El procediment s'iniciarà amb la presentació per l'òrgan promotor davant de l'òrgan substantiu de la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, acompanyada d'un esborrany del pla i un document inicial estratègic amb el contingut següent, expressat de manera succinta, preliminar i esquemàtica:

- a) Els objectius de la planificació i la descripció de la problemàtica sobre la qual actua.
- b) L'abast, àmbit i possible contingut de les alternatives del pla que es proposa.
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
- d) Un diagnòstic de la situació del medi ambient i del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.

e) Els seus efectes previsibles sobre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori, prenent en consideració el canvi climàtic.

f) La incardinació en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i la seua incidència en altres instruments de la planificació territorial o sectorial.

2. En els casos de l'article 46.3 d'aquest text refós, quan l'òrgan promotor considere que resulta d'aplicació el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, a més haurà d'incloure's en la documentació:

- a) La motivació de l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica.
- b) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.
- c) Les mesures previstes per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar, qualsevol efecte negatiu important en el medi ambient i en el territori, que es derive de l'aplicació del pla, així com per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i la seua adaptació a aquest.
- d) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

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

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

Així mateix, si l'òrgan ambiental estima de manera inequívoca que el pla és manifestament inviable per raons ambientals, o quan el document inicial estratègic no 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 anàleg al presentat, podrà declarar la inadmissió en el termini de trenta dies. Prèviament, haurà de donar audiència a

¹⁰ L'article 51.3.c es modifica per l'article 6 del **Decret llei 14/2023, de desembre, del Consell**, pel qual es prorroguen les reduccions temporals de tarifes en els serveis públics de transport competència de la Generalitat en 2024 per un període de sis mesos, i es modifica l'article 51.3.c, l'apartat quart de la disposició addicional novena i la disposició transitòria vint-i-quatrena del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, en relació amb la tramitació dels projectes territorials estratègics (PTE) i les DIC de regularització (DICR) (DOGV núm. 9751 de 22.12.2023).

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 seues raons, i contra aquesta resolució podran interposar-se els recursos que siguen procedents legalment en via administrativa i judicial, si és el cas.

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

1. L'òrgan ambiental sotmetrà el document que conté l'esborrany del pla i el document inicial estratègic a consultes de les administracions públiques afectades d'acord amb l'article 50.1, apartat b, d'aquest text refós i persones interessades, durant un termini mínim de trenta dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe per als plans que afecten exclusivament l'ordenació detallada o al sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics implantats sense modificació de l'ús dominant de la zona d'ordenació estructural corresponent i durant un termini mínim de seixanta dies hàbils per als plans que afecten les altres determinacions compreses en l'ordenació estructural.

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

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

b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, que el pla no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, i l'avaluació ambiental i territorial estratègica es resoldrà pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla de conformitat amb el capítol següent o a la seua normativa sectorial.

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

d) Una resolució d'informe ambiental, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i de l'anàlisi de les contestacions a les consultes realitzades, que el pla o el programa sí que té efectes significatius sobre el medi ambient i es considera, de manera inequívoca, que el pla o el programa és manifestament inviable per raons ambientals.

3. El termini de què disposa l'òrgan ambiental per a emetre el document que corresponga, de conformitat amb l'apartat anterior, és de quatre mesos des de la recepció del document de sol·licitud, prorrogable per altres dos mesos en el cas de l'apartat a o quan la complexitat del document ho 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 i les modalitats o l'amplitud d'informació i consulta. El pla de participació pública ha de contenir, almenys, la informació pública mitjançant un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un mitjà de comunicació social de premsa escrita de gran difusió i posar la documentació a disposició del públic. En el cas de revisions de plans generals d'ordenació estructural i de modificacions que comporten canvis de classificació de sòl que

alteren el model territorial del municipi o en la qualificació del sòl que incrementen el seu aprofitament, el pla de participació pública ha d'incloure, a més i almenys, la celebració de sessions explicatives obertes al públic sobre el contingut de l'ordenació futura i les alternatives presentades, l'elaboració de resums i infografies de les propostes d'ordenació més importants per a facilitar la difusió i la comprensió ciutadana de l'ordenació, com també la memòria de viabilitat econòmica preceptiva, elaborada sobre la base d'estudis de mercat rigorosos i acreditats per societats de taxació homologades per entitats públiques amb competència per a això o per entitats anàlogues d'altres països.

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

5. El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic es posarà a disposició del públic a través de la pàgina web de l'òrgan ambiental i de l'òrgan substantiu.

6. El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic caducarà si, transcorreguts dos anys des de la seua notificació a l'òrgan promotor, aquest no haguera remés a l'òrgan ambiental la documentació referida en l'article 56 d'aquest text refós. Aquest termini podrà prorrogar-se justificadament per altres dos anys més.

7. La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic emesa en el procediment simplificat es comunicarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, als efectes de continuar el procediment d'aprovació del pla de conformitat amb el capítol següent d'aquest text refós o la legislació sectorial corresponent. Aquesta resolució no serà susceptible de cap recurs, sense perjudici 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 perjudici dels que siguen procedents en via administrativa davant de l'acte, si és el cas, d'aprovació del pla o programa.

L'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'haguera aprovat el pla en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En aquests casos, la part promotora haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada del pla.

8. La resolució d'informe ambiental emesa d'acord amb l'article 53.2.d s'ha de notificar a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu i contra aquesta resolució poden interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si escau. L'informe ambiental s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i s'ha de posar a disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.

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

1. Una vegada emés el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'òrgan promotor elaborarà tots els documents que integren el pla. En el cas dels plans urbanístics o territorials, haurà d'incloure la documentació exigible de conformitat amb el títol II precedent, que constituirà la versió inicial del pla.

2. L'òrgan promotor també elaborarà, simultàniament a la versió inicial del pla, l'estudi ambiental i territorial estratègic, que haurà de complir els requisits següents:

a) Ser elaborat amb la precisió i grau de detall assenyalats en el document d'abast, tenint en compte el contingut d'aquest document i els coneixements i mètodes d'avaluació existents, el contingut i nivell de detall del pla, la fase del procés de decisió en què es troba i la mesura en què l'avaluació necessita ser complementada en altres fases del procediment, per a evitar la seua repetició.

b) Facilitar la informació especificada en l'annex VII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, així com aquella que es considere raonablement necessària per a assegurar la qualitat de l'estudi.

c) Ser accessible i intel·ligible per al públic i les administracions públiques afectades i contindre un resum no tècnic de la informació a què fa referència l'annex VII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

d) Incloure i integrar els estudis exigits per la legislació sectorial per a analitzar els impactes en sectors específics com ara mobilitat, vivenda, Xarxa Natura 2000, patrimoni cultural, paisatge, entre altres.

3. Per a l'elaboració de l'estudi ambiental i territorial estratègic es podrà utilitzar la informació pertinent disponible que s'haja obtingut en l'elaboració dels plans i programes promoguts per la mateixa administració pública que promou el pla, o per altres administracions públiques.

Article 55. Participació pública i consultes.

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

2. Como a mínim, caldrà realitzar consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades, publicar anuncis en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el premsa escrita de gran difusió i posar a disposició del públic els documents mencionats en l'apartat anterior. Els anuncis indicaran la direcció electrònica per a consultar-la. La conselleria competent per a l'aprovació dels instruments de planejament, a través de la direcció general corresponent, exercirà les funcions de coordinació necessàries en relació amb l'obtenció dels informes corresponents a les consultes que es realitzen als òrgans de la Generalitat en aquesta fase del procediment.

Així mateix, serà preceptiu realitzar consulta a les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions, perquè emeten un informe sobre les necessitats i condicions tècniques mínimes imprescindibles dels projectes, obres i instal·lacions que hagen d'executar-se amb càrrec a l'actuació urbanística; aquest informe tindrà caràcter vinculant per a les empreses subministradores i eficàcia durant el termini que es fixe en el planejament o programa d'actuació per a l'execució de les obres d'urbanització. L'administració actuant en l'aprovació definitiva dels dits instruments podrà modificar o fixar, sense minva de la qualitat i eficàcia legalment exigible, les condicions d'implantació dels esmentats serveis sobre la base de criteris d'eficiència econòmica derivats del corresponent procediment contradictori, impulsat d'ofici o a petició de les i els afectats. En defecte d'informe a l'instrument de planejament, podrà requerir-se abans de l'aprovació dels programes d'actuació, dels projectes d'execució o de reparcel·lació, amb els mateixos efectes.

3. El període de participació pública i consultes serà l'adequat per a difondre la documentació i facilitar el seu examen, informe o al·legació. El termini mínim de participació pública i consultes serà de quaranta-cinc dies hàbils.

4. Passat, des de la sol·licitud de l'informe, el termini establert segons l'apartat anterior o el que fixe la normativa sectorial respectiva, es continuarà amb el procediment. A l'efecte de recaptar els informes no emesos en termini que, d'acord amb aquesta normativa, foren preceptius, de manera prèvia a l'aprovació provisional de l'instrument de planejament, l'ajuntament requerirà a la Generalitat Valenciana perquè convoque de manera fefaent les administracions amb competències afectades a una comissió informativa de coordinació de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, i en la convocatòria adjuntarà, novament, la documentació necessària per a emetre el corresponent informe, que podrà evacuar-se en la mateixa reunió de coordinació de manera verbal. El contingut d'aquest informe serà recollit de manera literal i en un apartat específic de l'acta.

Si l'informe no s'emete de manera escrita en el termini legalment establert, ni tampoc en la comissió informativa de coordinació de manera verbal, es considerarà favorable al contingut del pla amb caràcter general. Aquest advertiment es posarà de manifest en la convocatòria de la comissió informativa de coordinació que es mane a les diferents administracions.

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

No es considerarà informe contradictori al contingut del pla la incompareixença a la comissió informativa de coordinació, el silenci o una manifestació contrària no justificada tècnicament. L'oposició a l'aprovació i entrada en vigor del pla haurà d'efectuar-se per mitjà dels

requeriments previstos en l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa-administrativa, als efectes de la qual l'aprovació del pla es notificarà de manera fefaent a les administracions que no hagen emés informe exprés.

Els tres paràgrafs anteriors no resultaran d'aplicació si la llei sectorial respectiva regula de manera expressa el sentit del silenci dels seus informes.

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

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

7. Una vegada finalitzat el termini de participació pública i consultes en els termes establits en el punt 4.c de l'article 53 d'aquest text refós, l'òrgan promotor ha d'elaborar el document de participació pública, que sintetitzarà els seus resultats i ha de justificar com es prenen en consideració en una proposta de pla.

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

1. Després del període de participació pública i consultes, l'òrgan promotor redactarà una proposta de pla on introduirà les modificacions derivades d'aquest tràmit, formarà l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica i remetrà tant la proposta de pla com l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica a l'òrgan ambiental.

2. L'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica haurà de contindre:

a) L'estudi ambiental i territorial estratègic.

b) Els resultats de les consultes, de la informació pública i del pla de participació pública en els termes establits en l'apartat 4.c, de l'article 53, d'aquest text refós.

c) La descripció de com s'han integrat en el pla els aspectes ambientals, funcionals i territorials, i de com s'han pres en consideració el document d'abast, l'estudi ambiental i territorial estratègic i el resultat de les consultes i la informació pública. També es descriurà la previsió dels efectes significatius sobre el medi ambient i el model territorial que es derivaran de l'aplicació del pla.

d) La justificació que s'han complit les previsions legals pròpies del procés d'elaboració i avaluació ambiental i territorial estratègica del pla, amb les particularitats del pla de participació pública.

e) L'anàlisi del compliment dels paràmetres, determinacions i documents exigibles per a la formalització del pla, d'acord amb la legislació aplicable, i proposar també mesures de seguiment.

3. L'òrgan ambiental realitzarà una anàlisi tècnica de l'expedient, on es consideraran els aspectes següents:

a) Verificarà que l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica continga el que preveu l'apartat anterior.

b) Analitzarà els impactes significatius de l'aplicació del pla en el medi ambient i el territori, que inclourà l'evolució dels elements del medi ambient que prendrà en consideració el canvi climàtic.

4. Si, una vegada realitzat l'anàlisi tècnica de l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica, l'òrgan ambiental conclou que la informació pública o les consultes no s'han realitzat d'acord amb aquest text refós o que es requereix informació addicional per a formular la declaració ambiental i territorial estratègica, sol·licitarà l'esmena escaient o el compliment adequat a l'òrgan promotor o substantiu en els termes de la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental. Si, transcorreguts tres mesos, l'òrgan ambiental no ha rebut l'esmena de l'expedient o la documentació addicional requerida, o si, una vegada presentada, és insuficient, de conformitat amb la legislació de l'Estat en matèria d'avaluació ambiental i de règim jurídic i

procediment administratiu comú, procedirà a l'arxivament de les actuacions, i considerarà finalitzada l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment ordinari. Contra aquesta resolució podran interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si és el cas.

5. L'òrgan ambiental continuarà el procediment sempre que dispose dels elements de juí suficients per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica. Si en l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica no consta algun dels informes de les administracions públiques afectades, consultades d'acord amb el que preveu aquest capítol, i l'òrgan ambiental no disposa d'elements de juí suficients per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica, actuarà d'acord amb el que preveu per a aquest cas la legislació de l'Estat en matèria d'avaluació ambiental.

6. Una vegada realitzada l'anàlisi tècnica i quan, si és el cas, s'haja completat l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'òrgan ambiental formularà la declaració ambiental i territorial estratègica. Aquesta declaració tindrà una exposició dels fets, la qual resumirà les principals fites del procediment, incloent-hi els resultats de les consultes, així com de la informació pública, i les determinacions, mesures o condicions finals que hagen d'incorporar-se en el pla o programa, amb caràcter previ a la seua aprovació definitiva.

7. La declaració ambiental i territorial estratègica serà coherent amb el document d'abast i les altres actuacions de l'administració autonòmica al llarg del procediment. L'òrgan ambiental podrà aplicar nous criteris motivats per circumstàncies sobrevingudes de caràcter rellevant, sempre que siguen degudament justificades, o per haver transcorregut més de dos anys des de l'anterior pronunciament. La declaració ambiental i territorial estratègica ha de ponderar i harmonitzar el resultat dels informes i documents que precedisquen la seua emissió, amb una valoració raonada de la seua rellevància i contingut, i resoldre amb motivació pròpia sobre les determinacions finals que hagen d'incorporar-se al pla o, si és el cas, sobre la inviabilitat ambiental o territorial del pla en els termes proposats.

8. La declaració ambiental i territorial estratègica s'emetrà en el termini màxim de tres mesos des de la presentació de tota la documentació davant de l'òrgan ambiental; termini que l'òrgan esmentat podrà prorrogar per altres tres mesos, quan la complexitat de l'assumpte ho requerisca. Es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* la declaració ambiental i territorial estratègica i es posarà a disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.

9. La declaració ambiental i territorial estratègica tindrà naturalesa d'informe preceptiu i determinant. Per tant, no serà susceptible de cap recurs, sense perjudici dels que, si és el cas, siguen procedents en via judicial contenciosa administrativa contra la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla, o bé, sense perjudici dels que siguen procedents en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas, d'aprovació del pla.

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

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

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

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

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

4. Si amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del pla cal sol·licitar nous informes, en el cas que, transcorregut el termini establert per a l'emissió, aquesta no es produeix, o existeix contradicció en el contingut de dos o més informes, s'ha d'actuar de conformitat amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 55.

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

6. Al costat del document de pla, per a la seua aprovació, l'òrgan promotor haurà de presentar un document amb el contingut de les lletres b i c de l'apartat 7 d'aquest article.

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

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

b) La declaració ambiental i territorial estratègica.

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

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

9. Tota la documentació s'ha de presentar segons els formats establerts en l'annex IX d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

10. Els ajuntaments publicaran en la seua pàgina web les instruccions, criteris interpretatius i protocols tècnics relatius al seu planejament urbanístic. No tindran eficàcia, i per tant, no seran exigibles, aquells criteris, instruccions i protocols no publicats.¹¹

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

1. L'òrgan promotor haurà de posar a disposició del públic, administracions públiques afectades i òrgan ambiental, una còpia del pla aprovat i una declaració expressiva de com s'hi han integrat els aspectes ambientals i territorials, com s'han pres en consideració l'estudi ambiental i territorial estratègic, la declaració ambiental i territorial estratègica i el resultat de les consultes, discrepàncies i al·legacions, i facilitarà un resum no tècnic d'aquesta informació.

2. L'òrgan promotor, en col·laboració amb l'òrgan ambiental, haurà de realitzar un seguiment dels efectes en el medi ambient i el territori derivats de l'aplicació del pla, per a la detecció ràpida d'efectes adversos no hi previstos. En el cas dels plans urbanístics i territorials, amb eixa finalitat l'òrgan promotor elevarà a l'òrgan ambiental els informes de seguiment amb la periodicitat mínima prevista en la declaració ambiental i territorial estratègica. Si es tracta de plans municipals, els informes de seguiment tindran una periodicitat mínima quadriennal o una vegada per mandat corporatiu, per a verificar-ne el compliment de les previsions i objectius, d'acord amb els indicadors recollits en el pla. No es podran promoure modificacions d'aquests plans sense el compliment del requisit esmentat.

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

¹¹ L'apartat 10 de l'article 57 s'afeg per l'article 135 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 9756 de 30.12.2023). Vegeu la disposició transitòria tercera de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**, quant al termini per a la publicació de les instruccions interpretatives relatives al Planejament Urbanístic.

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

1. 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 Generalitat Valenciana*, no s'haguera procedit a l'adopció o aprovació del pla en el termini màxim de dos anys des de la seua publicació. En aquests casos, la part promotora haurà d'iniciar novament el tràmit d'avaluació ambiental i territorial estratègica del pla, llevat que s'acorde la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica en els termes que preveuen els apartats següents.
2. La part promotora podrà sol·licitar la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica abans que transcórrega el termini previst en l'apartat anterior. La sol·licitud formulada la part promotora suspendrà el termini de dos anys de l'apartat anterior.
3. A la vista d'aquesta sol·licitud, l'òrgan ambiental podrà acordar la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica en el cas que no s'hagen produït canvis substancials en els elements essencials que van servir de base per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica, i ampliarà la seua vigència per dos anys addicionals. Transcorregut aquest termini sense que s'haja aprovat el pla, la part promotora haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica.
4. L'òrgan ambiental resoldrà la sol·licitud de pròrroga en un termini de sis mesos comptador des de la data de presentació d'aquesta sol·licitud. Prèviament, l'òrgan ambiental sol·licitarà que emeten informe les administracions públiques afectades per raó de la matèria en relació amb els elements essencials que van servir de base per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica. Aquestes administracions hauran de pronunciar-se en el termini de dos mesos, que podrà ampliar-se, per raons degudament justificades, un mes més.
5. Transcorregut el termini de sis mesos sense que l'òrgan ambiental haja notificat la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica s'entendrà estimada la sol·licitud de pròrroga.

Article 60. Es deixa sense contingut ¹²

CAPÍTOL III

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

1. Quan un pla no estiga subjecte al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica, una vegada realitzades les actuacions previstes en els articles 52 i 53 d'aquest text refós, se seguiran els següents tràmits:
 - a) Informació pública durant un període mínim de quaranta-cinc dies, assegurant, com a mínim, les mesures mínimes de publicitat exigides per l'article 55.2 d'aquest text refós. El termini mínim serà de vint dies quan es tracte d'estudis de detall.
 - b) Durant el mateix termini d'informació pública es consultarà als organismes afectats, amb petició dels informes exigibles d'acord amb la legislació sectorial, així com a les entitats subministradores dels serveis públics urbans que puguen resultar afectades. La falta d'emissió dels informes esmentats en el termini establert permetrà seguir la tramitació de les actuacions en els termes establerts en l'article 55.4. Quan els informes a què fa referència el present títol hagen de ser evacuats per l'Administració General de l'Estat, se sotmetran al que es disposa en la legislació estatal que siga aplicable.
 - c) Si, com a conseqüència d'informes i al·legacions, es pretén introduir canvis substancials en la proposta de pla, abans d'adoptar-los es comunicaran a les parts interessades i, mitjançant una resolució de l'alcaldia, se sotmetran a informació pública pel termini de vint dies,

¹² L'article 60 es deixa sense contingut per l'article 174 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

acompanyats dels informes i alegacions que sustenten la modificació proposada. La publicació i notificació a les parts interessades es faran conforme a l'article 55.6 d'aquest text refós. Durant eixe període s'admetran, per al seu examen i consideració, noves alegacions referides als canvis proposats; podran inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes prèviament informats. En aquest cas d'introducció de canvis substancials en la proposta d'un pla que haguera sigut objecte d'un procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica, per absència d'efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, serà necessari requerir de l'òrgan ambiental un informe que determine si les modificacions que es pretén introduir no tindran efectes significatius sobre el medi ambient i el territori o si requereixen la tramitació del procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica, per ser previsible que es produïsquen efectes significatius sobre el medi ambient i el territori.

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

Article 62. Tramitació simultània de distints plans.

1. Es podran tramitar simultàniament distints instruments de planejament que siguen congruents entre si.
2. Quan es tramite simultàniament un pla general estructural i un pla d'ordenació detallat s'hauran d'observar les següents regles:
 - a) L'ajuntament ha de formular la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica, que es remetrà a cada òrgan ambiental per mitjà de l'òrgan substantiu competent per a aprovar cada un dels plans.
 - b) L'òrgan ambiental autonòmic ha d'emetre un document d'abast que donarà cobertura al pla general estructural. L'òrgan ambiental municipal ha d'emetre un document d'abast que donarà cobertura al pla general detallat.
 - c) Es poden compartir documents informatius i justificatius que servisquen de fonament a les determinacions dels dos plans.
 - d) El tràmit de participació pública i consultes ha de ser simultani per als dos documents.
 - e) L'ajuntament haurà de remetre a l'òrgan ambiental autonòmic la proposta de pla general estructural perquè emeta la declaració ambiental estratègica.
 - f) El pla general estructural s'haurà d'aprovar amb caràcter previ al planejament d'ordenació detallada.
 - g) Si, com a conseqüència de l'aprovació definitiva autonòmica del pla estructural, l'ajuntament proposara millores en l'ordenació detallada que canviaren aspectes substancials de la versió inicial d'aquesta, s'efectuarà una nova informació al públic en els termes de l'apartat 6 de l'article 55 d'aquest text refós. En cap cas podran adoptar-se canvis o propostes que s'aparten de les determinacions establides en el pla general estructural que conté l'ordenació estructural.
 - h) Després de l'aprovació definitiva autonòmica del pla general estructural i, si escau, de la nova informació al públic, l'ajuntament efectuarà l'aprovació definitiva del pla detallat, després de la declaració ambiental estratègica emesa per l'òrgan ambiental municipal.

CAPÍTOL IV

Tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible

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

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

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

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

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

2. L'acord del Consell és el document prescriptiu per a redactar el pla, el projecte i l'estudi ambiental i territorial estratègic corresponent. A aquest efecte, l'acord ha de determinar els requisits urbanístics, ambientals i territorials que s'han d'aplicar per a cada actuació, atès el que ha assenyalat el document d'abast de l'avaluació ambiental i l'informe previst en l'article 64.3.

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

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

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

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

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

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

b) Descripció de les diferents alternatives possibles, amb justificació de la dificultat de gestionar urbanísticament el desenvolupament de la seua implantació mitjançant l'aplicació d'algun dels instruments d'ordenació establits en aquest text refós per al sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, en els termes establits en l'apartat 3.

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

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

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

f) Proposta de participació pública en els termes establits en l'article 53.4.c d'aquest text refós.

g) Informació sobre la titularitat dels terrenys i dels acords a què s'ha arribat entre les parts aspirants a promotora i la propietària.

h) Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, d'acord amb l'article 52.1 d'aquest text refós, que avalue les afectacions al territori des del punt de vista socioeconòmic i ambiental.

2. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, una vegada completat, si escau, el tràmit d'esmena i millora de la sol·licitud, en els termes regulats en la legislació sobre

procediment administratiu comú, ha de resoldre en el termini d'un mes sobre l'admissió a tràmit atesos els requisits de l'article 17 d'aquest text refós, sense perjudicar el sentit de la resolució final del Consell ni el resultat de l'avaluació ambiental.

En la mateixa resolució ha d'acordar una audiència a l'ajuntament o ajuntaments afectats i un tràmit d'informació públic per un termini d'un mes. I ha de trametre el projecte a l'òrgan ambiental per tal d'iniciar l'avaluació ambiental estratègica i l'emissió del document ambiental que escaiga, d'acord amb els articles 52 i 53 d'aquest text refós.

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

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

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

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

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

e) Pel que fa a la participació pública en les plusvàlues que la declaració comporta, s'establirà una compensació de fins al 10 % del valor equivalent a la inversió global corresponent a l'actuació, materialitzable en metàl·lic o en sòl, que s'haurà d'entregar a l'administració actuant i, finalment, definició de la seqüència de la seua tramitació.

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

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

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

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

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

1. El pla i projecte han de ser elaborats, incorporant el seu estudi ambiental i territorial estratègic, amb l'abast i condicions prescrits en l'acord de declaració. L'òrgan responsable ho ha de sotmetre a participació pública i consultes, segons el que estableix aquest acord, per un termini mínim de quaranta-cinc dies. En el marc d'aquestes consultes, en tot cas, és preceptiu demanar informes dels ajuntaments i institucions afectades.

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

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

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

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

c) Establiment de les condicions juridicoeconòmiques de l'actuació, que s'han de formalitzar mitjançant un conveni que regule les obligacions i els drets de la part promotora, de les persones propietàries adherides i de l'administració.

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

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

El Consell pot eximir excepcionalment el projecte d'inversió econòmica sostenible de les llicències municipals d'obres i activitat, i de les autoritzacions la regulació de les quals siga competència de la Generalitat. Per a la resta de llicències regeix el que determinen les legislacions estatal i europea. ¹³

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

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

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

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

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

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

¹³ L'apartat 3 de l'article 65 es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

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

CAPÍTOL V

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

Article 67. Modificació dels plans.

1. Els plans s'han de revisar o modificar pel procediment previst en aquest text refós amb caràcter general per a aprovar-los excepte previsió legal específica.
2. Els plans parcials, els plans especials previstos en el planejament general i els plans de reforma interior, amb caràcter general, no podran modificar determinacions del pla general estructural. De manera excepcional i degudament justificada, es podran establir modificacions puntuals que tinguen per objecte ajustar aquestes determinacions a l'anàlisi més detallada del territori propi de la seua escala, que s'hauran d'ajustar a les següents condicions:
 - a) Si l'òrgan ambiental entén que la modificació té o pot tindre efectes significatius sobre el medi ambient i el territori i emet el document d'abast, se seguirà el procediment ordinari previst en el capítol II d'aquest títol.
 - b) Si l'òrgan ambiental entén que la modificació no té o pot tindre efectes significatius sobre el medi ambient i el territori i emet l'informe ambiental i territorial estratègic, se seguirà el procediment simplificat previst en el capítol III d'aquest títol. Hauran de complir-se les condicions vinculants que, en el seu cas, hagen imposat l'informe ambiental i territorial.
3. Les noves solucions proposades han de mantenir l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i han de suplementar, si escau, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions, de manera que complisquen els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

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

A l'efecte de verificar el manteniment de l'equilibri preexistent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, com també el manteniment de l'estàndard global dotacional, únicament s'han de considerar les zones verdes qualificades en el planejament vigent que complisquen les condicions funcionals i de qualitat exigits per a aquestes en l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique. S'exceptuen d'aquesta regla general els supòsits d'increment d'edificabilitat en sòl urbà regulats en l'article 36.4.

4. La revisió i modificació de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana s'ha de dur a terme mitjançant el procediment previst en aquest text refós. No obstant això, s'ha d'actualitzar periòdicament mitjançant la posada al dia de les dades i informacions de base utilitzades per a elaborar-la, inclosa la representació cartogràfica i el seguiment dels indicadors de compliment. Aquesta actualització s'ha de formalitzar mitjançant una resolució de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori que s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i s'ha de divulgar a través de la pàgina web d'aquesta conselleria.

5. Quan es produïska una modificació en plans o altres instruments de planejament urbanístic que tinguen per objecte una zonificació o ús urbanístic diferents de zones verdes o espais lliures, es requerirà un dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, abans de l'aprovació del pla.
6. La tramitació de qualsevol pla que incremente l'edificabilitat residencial prevista en el planejament requereix la justificació per l'ajuntament del compliment de les prescripcions contingudes en l'article 190 i de la necessitat d'incrementar l'edificabilitat residencial per a satisfer noves demandes d'aquest ús.
7. Té, en tot cas, la consideració de modificació de l'ordenació detallada de planejament, a l'efecte d'aquest text refós, el canvi d'un ús dotacional de la xarxa primària o secundària dels previstos en el pla, per un altre igualment dotacional públic, destinat a aquesta o a una administració pública diferent. Es requerirà un informe un informe de les administracions públiques afectades per l'alteració d'aquest ús.

Article 68. Suspensió de l'atorgament de llicències.

1. L'administració promotora del pla pot acordar la suspensió de la tramitació i l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició, per a àmbits determinats, a fi de facilitar l'estudi o la reforma de l'ordenació urbanística.
2. La suspensió tindrà una duració màxima de dos anys. Aquest termini s'interromprà, amb alçament de la suspensió, si, transcorregut un any, no se sotmet a exposició pública la proposta de pla.
3. Després de l'exposició al públic d'un pla en tramitació, es reprendrà la suspensió, o s'iniciarà si no s'haguera adoptat amb anterioritat, fins que es complete el termini de dos anys màxim. En els àmbits delimitats de suspensió de llicències, només podran concedir-se llicències per a obres o actuacions compatibles amb l'antiga i la nova ordenació. Per a facilitar la compatibilitat, l'acord de suspensió de llicències podrà excusar el compliment d'aspectes accessoris de la nova ordenança, regulant-ho degudament.
4. L'eficàcia de l'acord de suspensió, o la represa d'aquesta, requereix la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, on s'indicaran els àmbits i el tipus de llicències afectades per la suspensió o anunciant el seu abast per remissió al document exposat al públic.
5. La suspensió de llicències implicarà, també, la dels acords aprovatoris de nous programes d'actuació en la zona afectada. Els programes d'actuació ja aprovats i encara vigents abans de la suspensió de llicències no es veuran afectats, llevat que en acordar-la es faça constar expressament, sense perjudi de les indemnitzacions que siguen procedents.

Article 69. Situació posterior a la suspensió de llicències.

1. La suspensió s'extingeix amb l'aprovació definitiva del planejament o pel transcurs del termini màxim de suspensió sense que s'haja 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 perjudis irrogats per canvis de planejament és procedent en els casos previstos per la legislació de sòl.
3. Finalitzat el segon any de suspensió de llicències, aquesta no podrà reiterar-se sobre la mateixa zona amb la mateixa finalitat en un termini de cinc anys. Quan siga estrictament necessari per a preservar la viabilitat de l'ordenació del pla en preparació, procedirà la suspensió del planejament i dictar normes transitòries d'urgència previstes en l'article 44.7 d'aquest text refós.

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

1. Quan un municipi no tinga planejament general o aquest haja sigut suspès o anul·lat en la seua eficàcia, i si la seua situació urbanística ho requereix, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà, amb l'acord previ habilitant del Consell, elaborar directament el seu pla general estructural i tramitar-lo amb caràcter urgent en el termini màxim de dos anys.

2. Eixos plans limitaran el seu contingut als sectors i determinacions indispensables per a possibilitar un desenvolupament urbanístic ordenat a curt termini, i hauran de ser substituïts, tan ràpidament com siga possible, per un nou pla d'elaboració municipal.
3. Per al període que s'estenga fins a l'aprovació del pla, es podran dictar normes transitòries d'urgència, per un termini determinat, de conformitat amb l'Article 44.7 d'aquest text refós.
4. En absència de planejament, les noves construccions hauran d'harmonitzar en els aspectes bàsics amb l'ambient en què s'ubiquen. A aquest efecte, les llicències hauran d'anar acompanyades en tot cas d'un estudi d'integració paisatgística.

Article 71. Vigència dels plans.

Els plans amb continguts normatius tenen vigència indefinida, llevat que en aquests es dispose una altra cosa, i vinculen l'administració i els particulars. La seua revisió i substitució és procedent en els casos que aquests regulen o quan es manifeste la inadequació del seu model territorial a noves circumstàncies.

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

TÍTOL I
La gestió urbanística

CAPÍTOL I
Marc general de la gestió urbanística

Secció I. Principis generals i conceptes de la gestió urbanística

Article 72. Principis generals i conceptes de gestió urbanística.

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

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

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

4. A l'efecte d'aquest text refós, s'entén per:

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

b) Àrea urbana homogènia: el conjunt de terrenys continus, delimitats per un instrument de planejament urbanístic, que disposen d'usos i tipologies homogènies, amb l'objecte de determinar l'aprofitament mitjà que correspon als sòls dotacionals que la integren als quals l'ordenació urbanística no els haja assignat aprofitament lucratiu. A l'efecte de gestió urbanística, l'aprofitament mitjà s'ha de calcular de la forma establida en l'article 78.1 d'aquest text refós, prenent com a referència dels càlculs l'àrea urbana homogènia.

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

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

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

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

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

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

i) Transferència d'aprofitament: operació jurídica per la qual les persones propietàries d'un terreny l'aprofitament objectiu del qual és inferior al seu aprofitament subjectiu, transmeten la diferència entre aquests dos aprofitaments, o part d'aquesta, a altres terrenys amb excedent

d'aprofitament, per a la seua edificació. En el cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, aquesta comporta la cessió gratuïta dels terrenys a l'administració. Els uns i els altres sòls poden estar en una ubicació i situació urbanística diferents.

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

1. Les actuacions integrades són àmbits de gestió urbanística que comporten la programació conjunta d'una o diferents unitats d'execució completes.
2. Les unitats d'execució són àmbits de gestió urbanística delimitats per a la seua programació i execució conjunta.
3. Les actuacions aïllades consisteixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis mitjançant llicència d'obres. També són actuacions aïllades les que es desenvolupen mitjançant programa, quan no siga possible fer-les directament mitjançant llicència d'obres. El programa d'actuació aïllada pot comportar, com a fi complementari:
 - a) La realització d'obres accessorïes d'urbanització adjacents a la parcel·la per a completar els serveis urbanístics existents, per convertir-la en solar.
 - b) La urbanització i l'edificació de parcel·les incloses en petites àrees urbanes de municipis de caràcter rural amb escassa població, en els termes que preveu l'Article 35.1.k d'aquest text refós.
 - c) La reparcel·lació horitzontal de la finca, en els supòsits de programa d'actuació aïllada en què siga necessària.
 - d) La regularització de llindecs, quan aquesta es requerisca fins i tot estant executada la urbanització perimetral i no hi haja acord voluntari entre les persones afectades.
4. Les actuacions sobre el medi urbà són aquelles definides per la legislació de l'Estat sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, delimitades com a tals en l'ordenació detallada dels instruments de planejament urbanístic previstos en aquest text refós o en el programa d'actuació aïllada o integrada que les desenvolupe. Les actuacions sobre el medi urbà tenen la consideració d'actuació integrada o actuació aïllada d'acord amb el que hi ha disposat en aquest article i amb els criteris d'elecció entre l'una i l'altra regulats en els apartats següents.
5. Els documents de planejament seguiran els criteris següents per a incloure terrenys en una actuació integrada o en una actuació aïllada:
 - a) En les illes de cases amb urbanització preexistent completa, pertoca l'actuació aïllada, excepte quan hi concórreguen les circumstàncies que aconsellen la formulació d'un pla de reforma interior per a realitzar una actuació de renovació o regeneració sobre el medi urbà.
 - b) En les illes de cases amb urbanització preexistent parcial, pertoca la seua inclusió com a actuació aïllada, sempre que siga viable connectar amb la urbanització existent els fronts no urbanitzats. En cas contrari, s'haurà d'incloure en actuacions integrades el terreny imprescindible per a transformar-lo en solar. La delimitació de l'actuació integrada es farà amb un criteri funcional i proporcionat.
 - c) En les illes de cases sense cap grau d'urbanització preexistent, pertoca l'actuació integrada.
 - d) En els petits nuclis rurals, els instruments de planejament d'ordenació detallada poden incloure en l'àrea d'actuacions aïllades illes de cases completes, per a la seua urbanització en aquest règim d'actuació, amb el fi regulat en els Articles 35.1.j i 71.3.b d'aquest text refós.
6. El grau d'urbanització de l'illa de cases corresponent s'ha de ponderar en funció de les alineacions del planejament vigent a executar.

Secció II. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

Article 74. Actuacions de transformació urbanística i d'edificació i rehabilitació en sòl urbà ¹⁴

1. Sense perjudici del règim estatutari bàsic de drets i deures que es deriva de la legislació estatal de sòl, s'entenen per actuacions de transformació urbanística, a l'efecte del que disposa aquest text refós, les següents:

a) Les actuacions d'urbanització que inclouen:

1.r) Les actuacions de reforma i regeneració urbana les determinacions de les quals tenen per objecte la millora del medi urbà, la renovació i millora dels equipaments i altres dotacions urbanístiques, inclosa la rehabilitació o substitució del patrimoni edificat, quan es donen situacions d'obsolescència o vulnerabilitat d'àrees urbanes delimitades amb aquesta finalitat.

Es consideraran actuacions de regeneració urbana integrada aquelles que incorporen mesures socials i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa globalitzada.

L'ordenació d'aquestes actuacions es durà a terme per mitjà de la formulació de plans de reforma interior en els termes establits en l'article 76 d'aquest text refós i la seua gestió es desenvoluparà prenent en consideració el règim aplicable a les actuacions integrades, tal com regula l'article esmentat.

2.n) Les actuacions de renovació urbana tindran per objecte la demolició i substitució de la totalitat o de part de les edificacions preexistents, quan concórreguen circumstàncies singulars de deterioració física i ambiental que ho facen necessari, sense perjudici de satisfer qualssevol actuacions de rehabilitació d'edificis o la millora del medi urbà previstes en aquest article.

L'ordenació d'aquestes actuacions es durà a terme per mitjà de la formulació de plans de reforma interior en els termes establits en l'article 76 d'aquest text refós, i la gestió es desenvoluparà mitjançant la delimitació d'unitats d'execució en règim d'actuacions integrades, en virtut del que estableix aquest text refós.

b) Les actuacions de dotació són aquelles les determinacions de les quals tenen per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per a reajustar la seua proporció amb la major edificabilitat o densitat, o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística, a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereixen la reforma o renovació de la urbanització d'aquest.

2. Sempre que no concórreguen les condicions establides en l'apartat anterior, s'entenen com a actuacions d'edificació o de rehabilitació aquelles que tenen per objecte l'edificació o la rehabilitació d'edificis, incloses les seues instal·lacions, els seus espais privatius vinculats i, si és el cas, el sòl dotacional públic necessari per a atorgar-los la condició de solar.

Article 75. Subjectes intervinents.

1. Estan obligats a participar en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, fins al límit del deure legal de conservació regulat en l'article 191 d'aquest text refós:

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

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

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

¹⁴ L'article 74 es modifica per l'article 175 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. L'obtenció del sòl corresponent a actuacions aïllades en sòl urbà destinats a l'ús dotacional públic, com també el finançament de l'execució de les reserves dotacionals destinades a

equipaments públics o dels costos derivats de les obres d'urbanització aïllades, sense perjudici de les ajudes públiques aplicables, es poden executar amb càrrec als increments d'aprofitament addicional que pogueren atribuir-se amb aquesta fi, bé en determinades parcel·les aïllades edificables o bé en els àmbits corresponents a aquelles unitats d'execució urbanitzadora localitzades en sòl urbà o en urbanitzable o a aquells complexos immobiliaris que així es delimiten, en els termes establits en el pla de reforma interior o en el pla general, justificada en el resultat de la preceptiva memòria de viabilitat econòmica. En tot cas, aquest aprofitament addicional correspon a l'administració amb caràcter fiduciari per a satisfer les finalitats assenyalades.

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

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

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

Al desenvolupament d'una actuació de renovació o regeneració urbana li cal programa d'actuació que incloga a més del contingut establert en l'article 117 o 175 d'aquest text refós, segons es tracte d'un programa d'actuació integrada o d'actuació aïllada, la forma d'aplicació de les càrregues al desenvolupament de l'actuació, inclòs, si escau, un estudi de distribució de les contribucions especials entre els beneficiats especialment.

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

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

Article 78. Càlcul de l'aprofitament tipus.

1. El pla d'ordenació detallada determinarà l'aprofitament tipus en funció de l'aprofitament objectiu dels terrenys inclosos en l'àrea de repartiment prevista en el dit pla, homogeneïtzat per l'aplicació, a la superfície edificable corresponent a cada ús, de coeficients correctors, que expressen la relació entre els diferents valors de repercussió de cada ús, justificats segons un estudi de mercat; l'aprofitament objectiu total, així homogeneïtzat, es dividirà per la superfície total de l'àrea de repartiment, incloses les superfícies exteriors al mateix que siguin adscrites per a l'obtenció d'elements de la xarxa primària i excloses les superfícies de sòl públic preexistents en l'àrea de repartiment i que ja es troben destinades a l'ús assignat pel pla, excepte les que consten obtingudes de forma onerosa per l'administració, que donaran lloc a la corresponent adjudicació d'aprofitament a favor seu, en els termes que preveu l'article 88 d'aquest text refós. El resultat obtingut de la divisió indicada serà l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment.

2. Per al càlcul de l'aprofitament tipus en règim d'actuacions integrades, l'ordenació detallada, sobre la base dels criteris establits en l'ordenació estructural, tal com regula l'article 32 d'aquest text refós, delimitarà àrees de repartiment i calcularà els seus corresponents aprofitaments tipus. En tot cas, haurà de quedar garantit el just repartiment de beneficis i càrregues, que

s'han de materialitzar en les reparcel·lacions, i es justificarà la viabilitat de les àrees de repartiment i les mesures adoptades per a la seua major equitat.

3. El càlcul de l'aprofitament tipus es concretarà en l'ordenació detallada en metres quadrats homogeneïtzats d'edificabilitat d'ús i tipologia característics per cada metre quadrat de sòl.

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

1. En el sòl urbanitzable, cada àrea de repartiment estarà formada, preferentment, per cada un dels sectors complets de planejament o, si és el cas, per diversos sectors complets del mateix ús global o dominant i, en el cas d'ús residencial, del mateix rang de densitat, juntament amb la proporció de terrenys externs de la xarxa primària adscrits pel planejament. L'adscripció de cessions de xarxa primària a àrees de repartiment s'establirà justificadament per a compensar amb majors cessions les de major aprofitament, valor o rendiment, de forma equitativa.

No podrà haver-hi una diferència superior al trenta per cent, respecte del menor valor, entre l'aprofitament tipus de les àrees de repartiment amb el mateix ús global o dominant i amb una densitat residencial del mateix rang, segons els rangs de densitat establits en l'article 27 d'aquest text refós.

2. Cada sector dels plans de reforma interior constituirà una àrea de repartiment, excepte aquells terrenys per als quals el pla establisca un règim d'actuacions aïllades, segons la regulació establerta en l'article 76.3 d'aquest text refós. Excepcionalment, quan la disparitat de la situació urbanística així ho justifique, la delimitació de les àrees de repartiment podrà ajustar-se a una o varies unitats d'execució del sector o a varies actuacions aïllades. L'adscripció de cessions de xarxa primària a aquests àmbits de reforma interior s'establirà justificadament en funció de l'increment d'aprofitament que el nou planejament podria suposar respecte de l'anterior i de les necessitats de majors dotacions que aquest increment genere.

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

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

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

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

1. Les parcel·les subjectes a actuacions aïllades, sempre que el pla o la seua modificació no establisca un increment de l'aprofitament objectiu, formen un àrea de repartiment juntament amb l'àmbit del seu vial de servei, que és el terreny adjacent necessari per a dotar-les de la condició de solar, o la part proporcional d'aquest.

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

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

Per als sòls subjectes a actuacions aïllades o integrades ubicades en àrees homogènies per usos i tipologies o en subzones d'ordenació detallada en sòl urbà a què el planejament, per raó del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, atribuïska un increment d'aprofitament en els termes establits en l'article 36.4 d'aquest text refós, el pla ha d'establir el percentatge públic d'aprofitament determinat en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, en els termes establits en els apartats 1.b i 3 de l'article 82 d'aquest text refós.

CAPÍTOL II

Tècniques operatives de gestió de sòl

Secció I. Compensació, transferències i reserves d'aprofitament

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

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

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

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

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

c) En el sòl urbà, no urbanitzat, incloent-hi en unitats d'execució per a la transformació urbanística, sense que hi haja increment d'aprofitament respecte de l'ordenació vigent, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del 5 per cent de l'aprofitament tipus.

Excepcionalment, en les actuacions de renovació urbana que afecten àrees preferents o àmbits considerats com a vulnerables, podran ser exonerades de la participació per part de l'administració actuant en l'aprofitament urbanístic resultant, en compliment del deure de participació pública en les plusvàlues generades pel planejament o empleades en la millora de la reurbanització de l'espai públic o de la infraestructura verda urbana d'aquest àmbit o un altre immediat. ¹⁵

2. Quan una actuació presente, en conjunt, un excedent d'aprofitament perquè l'aprofitament tipus siga menor que l'aprofitament objectiu, aquest es compensarà:

a) Preferentment, per la cessió dels sòls dotacionals necessaris per a la seua urbanització interna o per a connectar o integrar l'actuació en les xarxes generals de serveis urbanístics.

b) Per la cessió de terrenys en un altre sector, àrea de repartiment o àmbit urbanístic o geogràfic, per mitjà de transferències d'aprofitament.

c) Cedint edificació preexistent, amb taxació prèvia, que siga del mateix valor als terrenys que haguera que cedir en el seu lloc.

¹⁵ L'apartat 1 de l'article 82 es modifica per l'article 202 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

d) En defecte dels anteriors, per mitjà de compensació econòmica pel valor de l'excedent d'aprofitament.

El que s'ha obtingut per aquesta compensació s'integrarà en el patrimoni públic de sòl.

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

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

Article 83. Transferències d'aprofitament.

1. Les persones propietàries d'una finca poden transferir el seu aprofitament subjectiu a altres finques que disposen d'excedents d'aprofitament. Aquests excedents seran compensats per mitjà de la transferència esmentada, que legitimarà la seua edificació.

2. En cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, aquesta comportarà la cessió gratuïta dels terrenys a l'Administració, lliure de càrregues i en ple domini, de la finca d'origen o de l'aprofitament urbanístic el valor del qual siga igual a l'excedent d'aprofitament que es pretén compensar amb aquesta.

3. Les transferències d'aprofitament poden aplicar-se tant a actuacions aïllades com a integrades, sempre que les parcel·les edificables presenten un excedent d'aprofitament i siga insuficient, per a la seua compensació, la mera cessió dels terrenys contigus i necessaris per a urbanitzar-les.

4. L'aprofitament pot transferir-se des de terrenys situats en qualsevol localització geogràfica i amb qualsevol destinació urbanística, però la superfície a cedir o l'aprofitament a compensar ha de ser major o menor en funció de l'aplicació dels coeficients correctors corresponents a ambdós sòls, determinats d'acord amb el que hi ha establert en l'article 78.1 d'aquest text refós.

Aquesta equivalència es verificarà d'acord amb les normes de valoració de la legislació estatal aplicable i, atès 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 per les parts interessades 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 discontinua tinga caràcter forçós, i en aquest cas es tramitarà d'acord amb la secció següent. La seua finalitat serà la de complir les cessions externes que, si és el cas, corresponguen a aquestes actuacions per previsió de l'ordenació estructural.

La transferència, així com la incorporació de terrenys al domini públic o patrimoni municipal de sòl que comporte, ha de fer-se constar en el registre de la propietat.

Article 84. Reserves d'aprofitament.

1. Amb motiu d'una cessió gratuïta de terrenys a l'administració, el cedent pot reservar-se l'aprofitament subjectiu dels terrenys per a la posterior transferència. Qui sufrague el preu just expropiatori d'un terreny, o renunciï a percebre'l, pot reservar-se el seu corresponent aprofitament.

2. La reserva d'aprofitament ha de ser aprovada expressament per l'ajuntament o per l'administració expropiant; en ambdós casos, es requereix un informe tècnic i jurídic previ. L'ajuntament pot oposar-se al fet que es formalitze una reserva d'aprofitament motivadament

quan pugui dificultar la implementació dels mecanismes de gestió urbanística o la deguda execució del planejament; no obstant això, no pot oposar-se a la ulterior transferència si, al seu dia, va acceptar la reserva.

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

3. La reserva s'inscriurà en el registre de la propietat. La persona titular de la reserva podrà alienar o hipotecar els aprofitaments fins i tot per a finançar la seua adquisició.

4. Es donarà prioritat a les sol·licituds de cancel·lació de reserves d'aprofitament derivades d'anteriors cessions, respecte a la cessió de nous sòls. La reserva es cancel·larà quan es transferisca l'aprofitament reservat o siga objecte d'una alienació onerosa a una tercera persona, que mantindrà la propietat de l'aprofitament urbanístic, però perdrà la possibilitat de reclamar l'expropiació pregada d'aquest i es reiniciarà el còmput de terminis en els termes de l'article 110.6 d'aquest text refós.

5. En les actuacions urbanístiques que es duguen a terme per mitjà d'expropiació de terrenys reservats per a l'execució de dotacions públiques de xarxa primària o secundària, la part expropiada podrà fer reserva de l'aprofitament urbanístic que, si és el cas, tinguen atribuïts, com a pagament del preu just, i aquesta reserva serà d'aplicació preferent a l'àmbit a què estiga adscrita o funcionalment vinculada la dotació pública en els termes que preveu la llei. Si la part expropiada no exercita eixa opció, serà l'administració expropiant qui tinga dret a materialitzar els aprofitaments que, si és el cas, es deriven dels terrenys expropiats, subrogant-se en els drets i obligacions del propietari o propietària inicial.

6. Correspon també la reserva d'aprofitament quan l'obtenció dels terrenys es duga a terme per mitjà d'ocupació directa, regulada en l'article 113 d'aquest text refós.

Secció II. Reparcel·lació

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

La reparcel·lació és la nova divisió de finques ajustada al planejament per a adjudicar-les entre les persones afectades segons el seu dret, i té per objecte:

- 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'agent urbanitzador per la seua labor, ja siga adjudicant-li parcel·les edificables o afectant aquestes 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 a les i els propietaris que no reben adjudicació en parcel·la.
- g) Concretar les reserves per a vivenda de protecció pública en parcel·les determinades, de conformitat amb el pla o programa.
- h) Concretar i assignar a cada propietària o propietari la part corresponent de les càrregues d'urbanització i establir les condicions i les garanties del pagament d'aquestes.

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

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

2. El projecte de reparcel·lació forçosa només pot ser formulat per l'administració actuant. Quan se'n sol·licite la tramitació per part de l'agent urbanitzador, aquest, juntament amb el projecte tècnic que presente, ha d'acreditar de manera fefaent les negociacions realitzades per a assolir una reparcel·lació voluntària i les raons de la seua impossibilitat.

3. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el mateix projecte de reparcel·lació i no necessàriament haurà de coincidir amb la unitat d'execució. Si, respecte a una mateixa unitat d'execució, es gestionen diverses reparcel·lacions, el resultat conjunt haurà de respectar els drets que correspondrien a les persones afectades si s'haguera tramitat en un sol expedient.

Amb caràcter general, els sòls dotacionals afectats a la seua destinació s'exclouen de l'àrea reparcel·lable; no obstant això, podran incloure's als efectes de regularització de finques, i s'inclouran, si és el cas i lloc, les correlatives reserves d'aprofitament que consten inscrites en el registre de la propietat.

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

Les persones propietàries tenen dret a la justa distribució de beneficis i càrregues i a la proporcionalitat entre l'aprofitament objectiu homogeneïtzat de la parcel·la adjudicada i la superfície de la seua finca originària, amb les següents precisions:

- a) En cas de retribució en espècie, l'adjudicació a la o el propietari disminueix en la part que correspon percebre a l'urbanitzador en pagament de càrregues d'urbanització.
- b) Si, d'acord amb el pla, les diverses finques d'origen pertanyen a àrees de repartiment que presenten aprofitaments tipus heterogenis, correspon a cada titular de la propietat rebre adjudicacions proporcionals al seu respectiu aprofitament subjectiu.
- c) Si les finques d'origen provenen de zones discontinues de distint valor de repercussió, l'adjudicació es corregirà per a preservar l'equivalència, de conformitat amb l'article 83.4 d'aquest text refós.
- d) Les mateixes regles són aplicables quan l'aportació de una persona propietària, en comptes de ser un terreny, consistisca en un aprofitament urbanístic no transferit.

Article 88. Tractament dels béns de domini públic.

1. Els béns de domini públic adquirits de manera onerosa per l'administració donaran lloc a la corresponent adjudicació a favor de la o el titular de la reserva de l'aprofitament urbanístic.
2. Els béns demaniais adquirits per cessió gratuïta generaran dret a l'aprofitament quan la seua superfície siga major que la resultant de l'execució del pla i en proporció a la diferència; si és igual o inferior, s'entendrà substituïda l'una per l'altra, i no conferirà dret a aprofitament. Els béns de domini i ús públic es presumeixen adquirits per cessió gratuïta, llevat que conste el contrari.
3. Quan en la unitat d'execució siga necessària l'ocupació de béns de domini públic de titularitat supramunicipal que hagen de canviar d'ús per previsió del pla vigent, la reparcel·lació està subjecta a l'informe favorable de l'administració titular d'aquests béns. A més, l'ocupació de l'immoble haurà de ser autoritzada per aquesta administració quan, després de les procedents adjudicacions o compensacions de reparcel·lació, siga possible materialitzar el canvi d'ús sense detriment o pertorbació de l'ús o servei públic a què estiguera destinat abans. Tot això sense perjudi de tramitar amb posterioritat el corresponent expedient de desafectació o aquell que siga procedent a fi de formalitzar l'alteració de l'ús.

Article 89. Valoració de béns i drets.

1. Per a la valoració de finques s'aplicaran, en primer lloc, els criteris expressament manifestats per les persones interessades, sempre que siguen conformes a dret i sense perjudi de l'interés públic o de terceres persones.
2. Les parcel·les que s'han d'adjudicar es valoraran amb criteris objectius i generals, partint de les valoracions que s'hagen efectuat en el planejament. En el supòsit de la pèrdua de vigència dels valors de 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 78.1 d'aquest text refós mitjançant estudis de mercat referits al moment d'inici de la reparcel·lació.
3. Si no hi ha acord, la valoració dels béns i drets serà de conformitat amb la legislació estatal de sòl.

Article 90. Regles per a distribuir les adjudicacions.

1. Les parcel·les s'adjudicaran de la manera que acorden les i els propietaris.
2. En defecte d'acord, les adjudicacions es realitzaran segons les regles següents:
 - a) La parcel·la s'adjudicarà a la mateixa persona propietària de la finca d'origen si aquesta engloba tota la superfície d'aquella i el seu amo o ama té dret suficient per a això o, també, en el cas d'edificació semiconsolidada previst en l'article 207 i següents d'aquest text refós.
 - b) Es procurarà que les finques adjudicades estiguen situades en el lloc més pròxim possible a les antigues propietats de què deriven.
 - c) Quan l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permeti que s'adjudiquen finques independents a totes elles, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a aquelles mateixes.

Aquesta mateixa regla s'aplicarà, quant als drets no adjudicats, quan el dret de determinats propietaris i propietàries no quedi esgotat amb l'adjudicació independent que es faci en favor seu.
 - d) Serà preferible l'adjudicació de finques independents al nombre més gran possible de propietaris i propietàries, que l'adjudicació en proindivís, i aquesta última serà preferible a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís, es procurarà també la creació de comunitats del menor nombre possible de comuners i comuneres.
 - e) Si la quantia dels drets de les i els propietaris, una vegada deduïda la retribució a l'agent urbanitzador, escau, no aconsegueix el 5 % de la parcel·la adjudicable de menor aprofitament, l'adjudicació pot substituir-se per una indemnització en metàl·lic. S'ha d'aplicar la mateixa regla quan els drets no adjudicats als quals es refereix l'apartat c) anterior no aconsegueixen aquest tant per cent. En ambdós casos és la propietat la que ha d'exercitar aquesta opció.
 - f) Excepte en el cas d'edificació semiconsolidada regulat en l'article 207 i següents d'aquest text refós, no es podran fer adjudicacions que excedisquen del quinze per cent dels drets de les i els adjudicataris. La persona propietària a qui s'adjudique un excés haurà de desembossar el seu pagament en la primera quota d'urbanització.
 - g) Si hi ha parcel·les sobrants, després de l'aplicació de les anteriors regles, podran adjudicar-se en proindivís a les persones propietàries el defecte d'adjudicació dels quals supere el mínim de l'apartat e.

Article 91. Regles especials sobre proindivisos.

1. L'acord aprovatori de la reparcel·lació podrà extingir, totalment o parcialment, els condominis existents sobre les finques aportades, excepte oposició expressa de totes les persones afectades. Amb aquest fi, el projecte de reparcel·lació proposarà les adjudicacions en finca independent dels drets corresponents a les quotes indivises de cada persona copropietària.
2. Després de l'exposició al públic de la reparcel·lació, i a fi d'evitar el proindivís, durant un termini màxim de quinze dies, per les persones interessades podran efectuar-se requeriments recíprocs per a substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment haurà de cursar-se per mitjà d'acta notarial i oferir, simultàniament i alternativament, el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i donar un termini de deu dies al requerit per a triar si prefereix pagar o cobrar, a un mateix preu unitari. El pagament o la consignació de la indemnització haurà de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. L'aportació de la garantia esmentada és condició d'eficàcia dels requeriments indicats. Si un propietari o propietària no atén un requeriment degudament formulat, s'entendrà que prefereix cobrar, i la reparcel·lació s'aprovarà en conseqüència. El pagament de la indemnització haurà de realitzar-se en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord aprovatori de la reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini.
3. Inversament, en el termini a què fa referència l'apartat anterior, les i els propietaris poden presentar sol·licituds d'adjudicació en proindivís subscrietes per totes les persones afectades.

Article 92. Regles especials en la gestió directa.

1. En la gestió directa, el projecte de reparcel·lació ha d'identificar les parcel·les resultants pertanyents inicialment als propietaris i propietàries que s'hagen abtingut de participar-hi. Aquestes parcel·les s'han d'adjudicar provisionalment a l'administració, i s'hi ha de fixar la indemnització que corresponga percebre a les i els propietaris pel valor del sòl segons la situació bàsica del sòl d'acord amb la legislació estatal del sòl. En el tràmit d'informació al públic de la reparcel·lació, aquestes parcel·les es poden adjudicar a terceres persones mitjançant subhasta. El preu de partida ha de ser l'import de la indemnització, i l'adjudicació ha d'efectuar-se en benefici de qui, en aquest tràmit, oferisca el preu més alt.
2. Qui resulte seleccionat, després d'haver-se efectuat el pagament, ha de figurar en la reparcel·lació com a persona adjudicatària de les parcel·les, i han d'anar a càrrec seu els costos d'urbanització que corresponguen.
3. Abans d'aprovar la reparcel·lació, l'administració ha d'haver pagat al propietari o propietària a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article l'import de la indemnització, segons el preu resultant de la subhasta.
4. En cas de quedar deserta la subhasta, l'ajuntament, com a persona propietària dels terrenys, ha d'assumir les obligacions, les càrregues i els drets que corresponguen per aquesta titularitat.

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

1. L'agent urbanitzador ha d'investigar les titularitats de les finques, béns i drets afectats per l'actuació amb raonable diligència professional, d'acord amb el que es regula respecte d'això en la legislació sobre expropiació forçosa.
2. Les persones propietàries i titulars de finques, béns i drets afectats estan obligades a exhibir els títols que posseïsquen i declarar les situacions jurídiques que coneguen i afecten les seues finques, béns o drets. L'omissió, error o falsedat en aquestes declaracions no podrà afectar el resultat objectiu de la reparcel·lació. Si s'aprecia dol o negligència greu, podrà exigir-se la responsabilitat civil o penal que corresponga.
3. Les persones propietàries i l'agent urbanitzador podran aclarir la delimitació dels terrenys afectats quan hi haja dubtes que així ho justifiquen, a la vista de les al·legacions presentades que plantegen discrepàncies sobre la delimitació. Aquestes al·legacions han d'efectuar-se durant el període d'informació pública del projecte de reparcel·lació.
La delimitació es durà a terme en els deu dies posteriors a la finalització de la informació pública, amb la presència en l'acte de delimitació del persona tècnic que haja redactat el projecte de reparcel·lació, les persones propietàries afectades i un funcionari o funcionària pública. De l'acte de delimitació s'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 a les i els titulars de drets inscrits segons la legislació hipotecària, i prevaldran, no obstant això, els mesuraments reals sobre les descripcions documentals que contradiguen la realitat.

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

1. Es considera litigiosa la finca que conste amb anotació registral preventiva de demanda sobre la seua propietat. Es considerarà dubtosa la finca la titularitat de la qual no conste 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 d'acord amb l'apartat anterior, cal ajustar-se al que disposa la legislació estatal.

En el supòsit de finca de titularitat desconeguda o dubtosa, d'acord amb l'apartat anterior, l'adjudicació s'ha d'efectuar en favor de l'administració actuant amb caràcter fiduciari, a compte de l'atribució a la verdadera persona propietària quan aquesta comparega o acredite el seu dret. L'administració ha d'assumir la representació dels drets i els interessos d'aquestes titularitats a l'efecte de la tramitació de l'expedient, en el qual s'ha de tenir també com a part qualsevol altra

persona interessada legítima, tot això sense perjudici de la tutela judicial superior dels seus drets. Si els presumptes titulars no presten garantia de retribució, aquesta s'ha d'acordar en terrenys. En el cas que la o el titular de la finca no comparega o no acredite el millor dret durant el termini de dos anys comptador des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, s'hi ha d'aplicar la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

3. En el cas que la persona titular estiguera en parador ignorat, tingués el domicili desconegut, o la condició d'estrangera o no resident, i no haja designat fefaentment un o una representant en el territori espanyol, la representació dels seus interessos es durà a terme d'acord amb el que hi ha establert en la legislació estatal.

Article 95. Identificació registral de finques.

1. La totalitat de la superfície inclosa en l'àrea reparcel·lable haurà de ser objecte d'identificació registral. El projecte de reparcel·lació serà títol hàbil per si sol per a la immatriculació de les finques no inscrites, expressant el títol o la manera en què van ser adquirides; així com per a la represa del tracte successiu interromput previst en l'article 94 d'aquest text refós i la rectificació de la seua extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva, sense necessitat d'un altre requisit. Així mateix, el projecte de reparcel·lació proposarà la realització de les operacions de modificació física que siguin necessàries per a la formació de les finques que han de ser incloses en l'àrea reparcel·lable, i serà necessària la delimitació de les restes de finques no incloses, en cas d'afectació parcial.

2. Les adjudicacions de les finques de resultat i la seua descripció hauran de complir els requisits establits en la legislació hipotecària per a permetre la inscripció del projecte de reparcel·lació en el registre de la propietat.

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

1. El compte de liquidació provisional establirà, respecte a cada persona propietària, les quantitats que li corresponga abonar o percebre, compensant-se els saldos creditors i deutors de les liquidacions i amb l'obligatorietat de liquidar aquestes abans que es procedisca a qualsevol altre pagament de la quota d'urbanització. A qui resulte creditor net, se l'indemnitzarà abans d'inscriure en el registre de la propietat la reparcel·lació, responnent l'agent urbanitzador de l'efectivitat del pagament o de la consignació de l'import corresponent. La secretària o el secretari de l'ajuntament certificarà el fet d'haver-se pagat o consignat les indemnitzacions dels creditors nets.

2. La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es concloga la urbanització de l'actuació de la qual forme part la unitat reparcel·lable, tindrà exclusivament efectes econòmics i no podrà afectar la titularitat real sobre els terrenys.

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

a) Les càrregues i els gastos prorratejables entre les persones adjudicatàries de finques resultants, que s'hagen produït després de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

b) Els errors i omissions que s'hagen advertit després de l'acord esmentat.

c) Les rectificacions imposades per resolucions administratives o judicials posteriors a la liquidació provisional.

d) Les transmissions patrimonials i les noves càrregues i gravàmens que es produïsquen des de la inscripció en el registre de la propietat i l'aprovació definitiva del compte de liquidació definitiva.

4. Si, després de la liquidació definitiva, es produeixen noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics de les persones afectades, l'execució d'aquestes haurà de produir-se en un expedient nou i distint.

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

1. El contingut de la reparcel·lació es concretarà en un projecte de reparcel·lació, que constarà dels documents següents:

a) Memòria, que inclourà les següents determinacions:

- 1.r Circumstàncies o acords que motiven la reparcel·lació i peculiaritats que, si és el cas, concórreguen.
 - 2.n Descripció de la unitat reparcel·lable.
 - 3.r Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets de les persones afectades.
 - 4.t Criteris de valoració de les superfícies adjudicades i coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb l'article 89.2 d'aquest text refós.
 - 5.t Criteris d'adjudicació.
 - 6.t Criteris de valoració dels edificis i la resta d'elements que hagen de destruir-se i de les càrregues i gastos que corresponguen als adjudicataris.
 - 7.m Qualsevol altra circumstància que contribuïsca a explicar els acords que es proposen.
- b) Relació de les persones propietàries i interessades, amb expressió de la quantia i la naturalesa del seu dret.
 - c) Descripció de les finques o parts de finques, béns i drets aportats a la reparcel·lació. Reglamentàriament es determinaran els drets que han de ser tinguts en compte i el seu tractament en el si de la reparcel·lació.
 - d) Proposta d'adjudicació de les finques resultants, amb expressió de l'aprofitament urbanístic que corresponga a cada una d'aquestes, i designació nominal de les persones adjudicataries.
 - e) Taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que s'hagen d'extingir o de destruir per a l'execució del pla.
 - f) Compte de liquidació provisional, on s'indique la quantia que correspon a cada propietari o propietària, així com la quota de participació en la liquidació definitiva.
 - g) Si és el cas, memòria de fixació de quotes d'urbanització, en els termes establits en aquest text refós.
 - h) Plànols que expressen les determinacions anteriors que tinguen una plasmació gràfica.
2. La documentació enumerada en l'apartat anterior podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb el contingut efectiu de la reparcel·lació en cada cas.
 3. La documentació del projecte, gràfica i escrita, haurà d'expressar i justificar els punts que siguen rellevants per a justificar i explicar la proposta, la valoració de drets, preexistències i adjudicacions, així com la coherència amb el planejament i el compte de liquidació provisional. La documentació gràfica identificarà amb precisió les finques d'origen, el seu estat inicial i les parcel·les de resultat en relació amb el pla. La simbologia gràfica i l'enumeració de les parcel·les han de ser uniformes i úniques en tot el projecte. No podran utilitzar-se símbols contraris als que siguen comuns en la pràctica usual, ni que conduïsquen a error o el significat dels quals no s'explique amb claredat i precisió.

Article 98. Tramitació de la reparcel·lació forçosa.

1. El projecte de reparcel·lació només pot reformular-lo l'administració actuant, sense perjudici del que disposa l'article 86.2 d'aquest text refós.
2. El procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació, que s'ha d'iniciar mitjançant l'acord de sotmetiment a informació pública per l'òrgan competent de l'administració actuant, ha d'ajustar-se a les regles següents:
 - a) En el termini màxim d'un mes des de l'acord de l'administració, s'ha de trametre un anunci per a la informació pública del projecte de reparcel·lació forçosa per un termini mínim d'un mes en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i notificació individual a les persones propietàries incloses en l'àrea reparcel·lable.
 - b) S'acreditarà, prèvia o simultània a l'inici del període d'informació pública, la titularitat i la situació de les finques inicials, mitjançant un certificat del Registre de la Propietat de domini i de les càrregues.
 - c) Es donarà audiència, per quinze dies des de la notificació, a les i els titulars registrals no tinguts en compte en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i a aquells que resulten afectats per modificacions acordades després del període previ i únic d'informació pública.

d) Després de la informació pública i, si escau, l'audiència addicional, s'ha de realitzar, quan escaiga, la modificació del projecte de reparcel·lació derivada d'aquestes i dels requeriments recíprocs i de pagament regulats en l'article 91 d'aquest text refós a fi d'extingir o regularitzar proindivisos.

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

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

4. En els procediments de reparcel·lació, tant en el cas de programes per gestió indirecta com per gestió per les persones propietàries, el silenci s'entendrà negatiu quan hagen transcorregut sis mesos des de la finalització del termini previst en la lletra e) de l'apartat 2 sense que s'haja notificat resolució expressa.

5. L'acord aprovatori de la reparcel·lació es notificarà a les persones interessades. L'acord, una vegada ferma en via administrativa, acompanyat de l'acreditació de la pràctica de les notificacions a les persones interessades i d'haver-se pagat o consignat les indemnitzacions dels creditors nets, s'inscriurà en el registre de la propietat, després de l'atorgament de document públic, notarial o administratiu, que expresse el seu contingut.

Article 99. Efectes de la reparcel·lació.

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

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

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

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

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

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

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

Article 100. Reparcel·lació voluntària.

1. Són voluntàries les reparcel·lacions, contínues o discontinües, que són concertades entre les persones afectades per a concretar el compliment de les seues obligacions urbanístiques d'una manera més coincident amb les seues preferències. També podran concertar-se per a la normalització de finques de conformitat amb el pla.

2. Les reparcel·lacions voluntàries seran tramitades i aprovades per l'administració actuant d'acord amb el que disposa aquest text refós per a les transferències d'aprofitament. La seua aprovació té els efectes previstos en l'article anterior.

3. No obstant això, aquells projectes de reparcel·lació voluntària que comporten la immatriculació de finques d'origen o rectifiquen la seua extensió superficial, els seus límits o qualsevol altra circumstància descriptiva que conste en el registre de la propietat, se sotmetran a informació pública en els mateixos termes que preveu aquest text refós per a la reparcel·lació forçosa.

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

1. La reparcel·lació horitzontal consisteix en l'adjudicació, fins i tot forçosa, de departaments d'una obra nova declarada en construcció a canvi de les primitives propietats, amb observança de la proporcionalitat i equitat en el seu valor.

2. La part alíquota de l'obra adjudicada a la part promotora, de valor equivalent als costos d'execució assumits per ella, ha de quedar íntegrament garantida per mitjà d'aval bancari, en benefici de les persones propietàries retribuints, abans de la inscripció registral de l'obra nova en construcció.

3. En la reparcel·lació en règim de propietat horitzontal, el repartiment es regeix pels principis de reparcel·lació de coincidència i proximitat; si la seua aplicació és impossible, l'adjudicació es corregirà amb coeficients de valoració objectiva o compensacions en metàl·lic.

4. El valor de les adjudicacions ha d'estar en justa proporció amb les aportacions. Si l'agrupació d'immobles els aporta utilitats que no tenen si estan separats i això comporta un especial benefici per a algun d'ells, aquesta circumstància es ponderarà en la definició de drets.

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

6. Les persones propietàries dels edificis que l'actuació conserve com a enclavaments inalterats seran mantingudes en la seua propietat, sense perjudici de la regularització de límits i compensacions que siguen procedents.

7. Les i els residents afectats tindran el dret, a la seua elecció, al real·lotjament o a una compensació econòmica equivalent al valor del lloguer de l'immoble de la seua propietat afectat per l'actuació.

8. El projecte de reparcel·lació horitzontal podrà formalitzar-se per mitjà d'escriptura pública, atorgada per la part promotora amb l'autorització prèvia de l'administració actuant.

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

Article 102. Reparcel·lació econòmica.

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

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

b) La reparcel·lació econòmica s'ha de limitar a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que escaiguen en favor dels beneficiaris, i també, en el supòsit previst en l'article 100, a la redistribució dels terrenys en què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

Secció III. Expropiació

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

1. Els programes d'actuació es gestionen, com a norma general, per reparcel·lació. No obstant això, podran desenvolupar-se per mitjà d'expropiació quan concórreguen raons d'especial urgència o necessitat pública, d'acord amb el capítol IV d'aquest títol.
2. Així mateix, el programa d'actuació s'executarà per expropiació quan:
 - 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 interès 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 104. Definició del patrimoni públic de sòl i regulació dels seus objectius.**

1. El patrimoni públic de sòl és un instrument que té com a finalitat la regulació del mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística d'acord amb la legislació de l'Estat en matèria de sòl.
2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat afecte a la destinació que els és pròpia, format pels béns següents:
 - a) Béns adquirits per l'administració per a la seua incorporació al patrimoni municipal de sòl. Per a complir la seua funció, l'adquisició pot produir-se amb suficient antelació a la futura evolució de preus del terreny, la qual pot ser abans de la urbanització i, fins i tot, a l'aprovació de la planificació. Amb aquest fi és lícit condicionar la decisió d'urbanització del sòl a l'adquisició pública prèvia del terreny.
 - b) L'aprofitament que correspon a l'administració d'acord amb el que estableix l'article 82 d'aquest text refós.
 - c) Els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació de terrenys que els integren o la substitució monetària de l'aprofitament que correspon a l'administració en els casos establits en aquest text refós.
 - d) Els altres casos que preveu aquest text refós o la norma que la desplegue.

Article 105. Tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl. Gestió del patrimoni públic de sòl ¹⁶

1. Els béns i els recursos que integren el patrimoni públic de sòl, així com els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació, permuta, arrendament o cessió de terrenys, la gestió d'aquest patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'Administració pel seu equivalent econòmic, es destinaran a la conservació, l'administració i l'ampliació d'aquest. D'acord amb la legislació estatal de sòl, s'hauran de destinar a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interès social. Les actuacions d'interès 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.

¹⁶ L'article 105 es modifica per l'article 203 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

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

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la regeneració urbana, la revitalització dels espais públics i la millora de la ciutat.

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.

g) Els que preveu l'article 76.8.

2. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió als particulars mitjançant 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, la gestió del patrimoni públic de sòl preferirà l'arrendament o el lloguer a l'alienació. En cas d'alienació, es preferirà la del dret de superfície a la del ple domini. A aquests efectes:

a) L'arrendament o lloguer es regirà pel que s'estableix en la legislació d'habitatge de la Comunitat Valenciana i sobre el patrimoni de les administracions públiques.

b) El règim del dret de superfície és el que s'estableix en la legislació estatal de sòl.

c) La transmissió del ple domini s'haurà de dur a terme d'acord amb la legislació estatal de sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques.

4. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió del seu domini, d'acord amb el que s'estableix en la legislació estatal de sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques, a través d'alguna de les modalitats següents:

a) Mitjançant alienació per concurs públic.

b) Mitjançant subhasta, quan els béns alienats no estiguen subjectes a límit en el preu d'explotació o no tinguen el preu taxat oficialment.

c) Directament per preu no inferior al valor dels terrenys a entitats de caràcter benèfic i social, cooperatives d'habitatges i entitats promotores públiques que promoguen la construcció d'habitatges protegits. El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'Administració considere convenients.

d) Directament mitjançant el dret de superfície a entitats de caràcter benèfic i social, a cooperatives d'habitatges i a entitats promotores públiques, a fi de construir habitatge tipificat com a social o promoure la construcció d'habitatges de protecció pública.

e) Mitjançant la 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 referida siga la construcció, sobre el sòl cedit, d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o qualsevol altra de les actuacions que preveu l'apartat 1 d'aquest article.

f) Mitjançant alienació directa a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació d'aquesta transmissió siga la gestió i promoció de sòl en actuacions d'iniciativa pública, o qualsevol altra de les actuacions contemplades en l'apartat 1 d'aquest article.

5. Als supòsits compresos en aquest article, en consideració a l'estatus especial d'aquesta mena de sòls, no els seran aplicables els límits temporals que estableix la normativa sectorial autonòmica per a la cessió i l'explotació dels béns integrants del patrimoni de la Generalitat.

6. Els municipis han de comptar amb un patrimoni municipal de sòl amb els fins i els beneficis que regula aquest capítol.

7. Amb caràcter excepcional, el Consell podrà aprovar, mitjançant un acord motivat, la transmissió directa del domini de béns integrants dels patrimonis públics de sòl per a implantar activitats industrials sempre que es complisquen totes les condicions següents:

a) Les activitats industrials objecte d'implantació estaran incloses en un projecte d'inversió estratègica sostenible o un projecte territorial estratègic per a activitats industrials d'alt component tecnològic i innovador declarat pel Consell.

b) El sòl públic, el domini del qual és objecte de transmissió, comptarà amb una classificació urbanística compatible amb l'ús del sòl corresponent a l'activitat industrial que es pretén implantar.

c) El preu de la transmissió del domini dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl no podrà ser inferior al valor de mercat dels terrenys.

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

Per a facilitar l'adquisició de patrimoni públic de sòl, es poden delimitar, en el pla general estructural o en un pla especial amb eixa finalitat, àrees per a l'adquisició per mitjà d'expropiació de terrenys i immobles.

Article 107. Constitució de complexos immobiliaris

1. El planejament pot preveure en única parcel·la superfícies edificades superposades tant en la rasant com en el subsol o en el vol, destinades a usos lucratiu privats i a usos de domini públic constituïts en complex immobiliar de caràcter urbanístic, podent establir-se tant en edificacions ja realitzades com en sòls no edificats, en els termes establits en la legislació estatal de sòl i complint els requisits assenyalats en l'apartat 3 de l'annex XIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

2. En tot cas, l'edificabilitat destinada a ús lucratiu privat computarà a l'efecte de la determinació dels estàndards de la xarxa secundària de dotacions i de la qualitat urbana en virtut del que hi ha establert en l'article 36 d'aquest text refós. En el supòsit previst en l'apartat 5 d'aquest article, es pot substituir la cessió de sòl dotacional pel lliurament de superfície edificada en els termes establits en l'apartat 3 de l'annex XIII d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

CAPÍTOL IV

Expropiacions i ocupació directa

Article 108. Legitimació d'expropiacions.

L'aprovació dels plans i programes d'actuació implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i els drets corresponents als fins d'expropiació o imposició de servituds. L'expropiació pot arribar només a drets limitadors del domini o facultats específiques d'aquest quan siga innecessari estendre-la a la seua totalitat.

Article 109. Casos expropiatoris.

1. L'administració pot expropiar els terrenys dotacionals establits en els plans. En el cas d'expropiació per a formar vials o noves dotacions o equipaments, els costos de l'expropiació poden repercutir-se sobre les i els propietaris de tota parcel·la edificable a la qual l'actuació dote de la condició de solar.

2. També seran objecte d'expropiació els terrenys i béns quan ho requerisca l'ampliació del patrimoni públic de sòl.

3. En les actuacions integrades i aïllades, és procedent l'expropiació si la persona propietària s'absté d'adherir-se al programa d'actuació i quan l'administració opte per la modalitat d'expropiació en la gestió del sòl, en els casos que preveu aquest text refós.

4. L'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació o altres incompliments de la funció social de la propietat que preveu aquest text refós, habilitarà per a l'expropiació de la finca de la persona que incomplisca amb deducció, si és el cas, de fins al cinquanta per cent d'aprofitament que hauria de considerar-se en el preu just si no concorreguera aquesta circumstància.

Article 110. Dret a l'expropiació pregada.

1. Quan hagen transcorregut cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que s'haja portat a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no resultar possible la distribució justa de beneficis i càrregues en el corresponent àmbit d'actuació, continu o discontinu, les persones propietàries poden anunciar a l'administració competent el propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme d'acord amb la llei, si transcorren dos anys més des de l'anunci esmentat.

2. Per a sol·licitar l'expropiació pregada, la o el titular de la propietat ha de justificar la impossibilitat d'efectuar la distribució justa dels beneficis i de les càrregues en el marc del pla general. A aquest efecte, les persones propietàries poden presentar els seus fulls d'apreuament i, transcorreguts tres mesos sense que l'administració competent en notifique l'acceptació o trameta els seus fulls d'apreuament contradictoris, les i els propietaris poden recórrer a la intervenció del jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració es considera referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

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

a) A les persones propietàries de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

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

c) A les persones propietàries que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals, o quan conste l'obtenció d'un rendiment econòmic, estiga o no emparat mitjançant la corresponent llicència.

d) A les persones propietàries de sòls dotacionals inclosos en una àrea de repartiment, en sòl urbà o urbanitzable. ¹⁷

4. Si, abans de transcórrer els terminis establits en aquest precepte, s'ha sotmès a informació pública i consultes una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en una àrea de repartiment conformada per un sector, una unitat d'execució o actuació aïllada a l'efecte de la seua gestió, els terminis quedaran interromputs. El còmput dels terminis es reprendrà si transcorre un any sense haver-se produït la seua aprovació definitiva.

5. Les persones propietàries de les reserves d'aprofitament, prèvia justificació de la impossibilitat de transferir la reserva, podran sol·licitar l'expropiació i exercir els drets regulats en els punts 1 i 2, respecte dels terrenys que van cedir, en el termini de tres anys, comptats des de la reserva.

No es considerarà a aquest efecte impossibilitat per a la transferència de la reserva d'aprofitament la impossibilitat que derive de circumstàncies del mercat immobiliari. Tampoc concorrerà el dret a l'expropiació pregada de reserves d'aprofitament urbanístic en el cas que en el marc del pla general es prevegen mecanismes que possibiliten efectuar la transferència de l'aprofitament urbanístic reservat. ¹⁸

6. L'exercici del dret a instar l'expropiació per llei exigeix l'acreditació fefaent per part de la persona sol·licitant de la seua condició de persona propietària o drethavent dels terrenys dotacionals corresponents, i també d'haver tingut la condició de propietari o propietària durant la totalitat dels terminis a què es refereixen els apartats primer i segon d'aquest article o de drethavent des de la mort de la persona propietària, i sense aquest requisit no pot ser ben valorat pel jurat provincial d'expropiació forçosa. En el cas de produir-se una transmissió onerosa de la propietat durant el transcurs dels referits terminis, se n'ha de reiniciar el còmput per a la nova persona propietària.

7. Les transmissions entre vius d'aquells terrenys qualificats com a dotació pública en qualsevol de les categories relacionades en l'apartat I.2 de l'annex IV, o disposició reglamentària

¹⁷ El punt d) de l'article 110.3 s'afegeix per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

¹⁸ L'apartat 5 de l'article 110 es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifiqui, en què concórreguen les condicions a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, estan subjectes als drets de tanteig i retracte per part de l'ajuntament o l'administració competent per a la seua obtenció.

El dret de tanteig pot exercir-se dins el termini màxim de tres mesos comptadors a partir de la notificació fefaent a l'administració, prèvia a la transmissió efectuada pel propietari o propietària.

El dret de retracte pot exercir-se en el termini màxim d'un any comptador a partir del moment en què l'administració tinga constància fefaent de la transmissió. A aquest efecte, les Notaries i els Registres que autoritzen o inscriuen, respectivament, escriptures de transmissió de terrenys qualificats com a dotació pública n'han de fer coneixedora l'administració.

8. Quan s'acredite que l'exercici de l'expropiació pregada compromet seriosament els principis d'estabilitat pressupostària, sostenibilitat financera, d'eficiència en l'assignació i la utilització dels recursos públics o de responsabilitat, l'ajuntament pot declarar motivadament la impossibilitat material de complir el que preveu aquest precepte amb vista a la materialització de l'expropiació de béns i drets per ministeri de la llei.

Aquesta declaració, per a ser eficaç, ha d'acordar-se pel ple de l'ajuntament, amb audiència prèvia de la persona interessada, i produir-se abans de la resolució del jurat provincial d'expropiació forçosa. La declaració comporta el dret de la persona titular a percebre els interessos legals calculats d'acord amb el preu just aprovat dels terrenys afectats, fins a una efectiva adquisició en el termini màxim de cinc anys. ¹⁹

9. El règim de meritacions d'interessos en aquesta modalitat d'expropiacions serà el següent:

a) En la determinació del preu just, és data inicial aquella en què la persona propietària presente el seu full d'apreument i la data final en què es notifique l'acord del jurat provincial d'expropiació forçosa a l'administració que siga competent d'acord amb el que estableix l'apartat primer.

Si el jurat incorre en mora per superar el termini màxim per a resoldre i notificar l'acord de fixació del preu just o per a resoldre el recurs de reposició que potestativament interposen qualsevol de les persones interessades, serà responsable del pagament durant el termini que excedisca d'aquest màxim, en els termes establits en la Llei d'Expropiació Forçosa.

b) Una vegada notificat l'acord pel jurat provincial d'expropiació forçosa és aplicable el que estableix l'article 57 de la Llei d'Expropiació Forçosa, havent l'administració competent d'abonar el preu just en el termini de sis mesos. Transcorregut aquest termini s'han de meritjar novament interessos que es computaran des de la finalització de l'indicat termini de sis mesos fins que es produísca el complet pagament del preu just, descomptant la demora imputable al jurat. ²⁰

Article 111. Expropiació individualitzada o conjunta.

1. El preu just dels béns i drets expropiats es fixarà d'acord amb els criteris de valoració de la legislació estatal sobre el sòl per mitjà d'expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb la part expropiada, es podrà satisfer en espècie.

2. L'expropiació individualitzada es tramitarà seguint el procediment de la normativa estatal sobre règim del sòl i expropiació forçosa.

Article 112. Procediment de taxació conjunta.

1. Quan s'aplique el procediment de taxació conjunta, l'administració expropiant formarà l'expedient d'expropiació, el qual contindrà, almenys, els documents següents:

a) Determinació de l'àmbit expropiable, segons la delimitació ja aprovada, amb els documents que la identifiquen quant a situació, superfície i límits, segons el certificat registral, acompanyats d'un plànol de situació en el terme municipal i d'un plànol parcel·lari.

¹⁹ L'apartat 8 de l'article 110 es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

²⁰ El punt b) de l'article 110.9 es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

- b) Fixació de preus raonada per grups d'immobles o categories de terrenys, segons les seues condicions d'urbanització i la resta d'elements que s'han de considerar d'acord amb la legislació de valoracions.
 - c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.
 - d) Fulls de preu just que corresponguen a altres indemnitzacions.
2. El projecte d'expropiació amb els documents assenyalats serà exposat al públic pel termini d'un mes perquè les persones que puguen resultar interessades formulen les observacions i les reclamacions que consideren convenients, en particular pel que fa a la titularitat o la valoració dels seus respectius drets.
 3. Els errors no denunciats i justificats en aquest moment, una vegada aprovat l'expedient expropiatori, no donaran lloc a la seua nul·litat ni a la reposició d'actuacions, no obstant això, les persones interessades conservaran el seu dret a ser indemnitzats, quan siga procedent.
 4. La informació pública s'efectuarà per mitjà de la inserció d'anuncis en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic dels de major circulació de la província.
 5. Les taxacions es notificaran individualment als que figuren com a titulars de béns o drets en l'expedient, per mitjà del trasllat literal de corresponent full d'apreuament i de la proposta de fixació dels criteris de valoració, perquè puguen formular alegacions o una valoració contradictòria en el termini d'un mes comptador a partir de la data de notificació.
 6. L'administració expropiant finalitzarà l'expedient de taxació conjunta mitjançant una resolució motivada.
 7. Aquesta resolució legitimarà l'ocupació dels béns o drets afectats, amb el pagament previ o depòsit de l'import íntegre de la valoració establida i produirà els efectes previstos en la Llei d'Expropiació Forçosa.
 8. Les persones interessades podran impugnar el preu just, a l'efecte de la seua determinació definitiva en via administrativa, davant del Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa. En aquest cas, l'Administració ha de donar trasllat de l'expedient a aquest últim.

Article 113. Ocupació directa.

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys afectes pel planejament a dotacions públiques, mitjançant el reconeixement al seu titular del dret a integrar-se en una unitat d'execució amb excés d'aprofitament real. L'ocupació directa requerirà la determinació prèvia per l'administració actuant dels aprofitaments urbanístics susceptibles d'adquisició per la o el titular del terreny que cal ocupar i de la unitat d'execució en què, per excedir l'aprofitament real de l'apropiable pel conjunt de persones propietàries inicialment inclosos en aquesta, hagen de fer-se efectius aquests aprofitaments.
2. L'aplicació d'aquesta modalitat d'obtenció de terrenys dotacionals haurà d'ajustar-se al procediment que es determine en la legislació urbanística, amb respecte, en tot cas, de les regles següents:
 - a) Es publicarà la relació de terrenys i propietàries i propietaris afectats, aprofitaments urbanístics corresponents a cadascun d'aquests i unitat o unitats d'execució on hauran de fer-se efectius els seus drets, i es notificarà a les persones propietàries afectades l'ocupació prevista i les altres circumstàncies concurrents.
 - b) La persona propietària disposarà d'un termini de dos mesos des de l'anterior notificació per a efectuar una contraoferta per a la cessió pactada del sòl, a través d'una compensació econòmica o la seua integració en unitat d'execució o en condicions diferents de les ofertes per l'Administració.
 - c) L'ocupació només podrà dur-se a terme transcorregut el termini de dos mesos des de la notificació. En l'expedient haurà d'acreditar-se per l'administració l'intent efectiu d'arribar a un acord amb la persona propietària que haja efectuat contraoferta justificant la causa que impedeix la seua acceptació. L'ocupació implicarà l'alçament d'acta en què es farà constar, almenys:
 - 1r. Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant
 - 2n. Identificació de les i els titulars dels terrenys ocupats i la seua situació registral.

3r. Superfície ocupada i aprofitaments urbanístics que els corresponguen

4t. Unitat d'execució on es faran efectius els dits aprofitaments.

d) S'entendran les actuacions amb el Ministeri Fiscal en el cas de les persones propietàries desconegudes, no compareixents, persones amb discapacitat sense persona que les represente o quan es tracte de propietat litigiosa.

e) L'òrgan actuant expedirà, a favor de cadascun de les persones propietàries dels terrenys ocupats, certificació dels aspectes assenyalats en la regla c anterior. Una còpia de la certificació esmentada, acompanyada del pla corresponent, es 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 114. Objecte del programa d'actuació.

Els programes d'actuació tindran per objecte:

- a) Ordenar el procés de gestió urbanística.
- b) Regular les relacions entre persones propietàries, agent urbanitzador i administració.
- c) Determinar els drets i obligacions de les persones afectades, delimitant el seu contingut econòmic.
- d) Planificar la cronologia i les etapes per al desenvolupament de les obres i actuacions reparcel·làries.
- e) Delimitar o redelimitar unitats d'execució.
- f) Concretar reserves de terrenys per a vivendes subjectes a algun règim de protecció pública.
- g) Si és el cas, programar l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis.

Article 115. Tipus i àmbit territorial i temporal dels programes d'actuació.

1. Els programes d'actuació podran tindre per objecte una actuació integrada o aïllada.
2. El programa d'actuació integrada comprendrà una o diverses unitats d'execució, el qual planificarà la seua urbanització i gestió, i podrà delimitar el seu àmbit o redelimitar l'àmbit anteriorment previst en altres plans per a assegurar la correcta integració de l'actuació en el seu entorn.
3. L'actuació podrà estendre's a nous terrenys viaris de connexió, ampliant la unitat d'execució, en la qual també s'inclouran les parcel·les adjacents que queden així dotades de la condició de solar, llevat que, per consolidació, resulte impossible reparcel·lar-les. Aquestes ampliacions respectaran les regles d'equidistribució del pla general estructural, sense alterar l'aprofitament subjectiu de les parts afectades. Els qui suporten voluntàriament l'excés dotacional tindran dret a reservar-se l'aprofitament del sòl cedit de més per a transferir-lo a altres reparcel·lacions amb excedent d'aprofitament.
4. Els programes d'actuació poden tindre per objecte actuacions aïllades per a aquells casos en què no siga procedent directament l'atorgament de llicència urbanística, com ara la rehabilitació

o edificació en àmbits de plans de reforma interior o solars en règim d'edificació forçosa. En aquests casos, l'àmbit de l'actuació inclourà els terrenys necessaris per a finalitzar la urbanització, si és el cas, i materialitzar l'edificació. Els programes d'actuació aïllada es regiran pel que disposa el capítol V d'aquest títol i, en el que no s'hi preveu, pel règim establert per als programes d'actuació integrada.

5. El termini inicial per a l'execució d'un programa d'actuació no serà superior a cinc anys, excepte quan concórreguen circumstàncies excepcionals que en justifiquen la pròrroga. Les pròrrogues no podran atorgar-se per un termini total addicional superior a cinc anys.

Secció II. Continguts del programa d'actuació integrada

Article 116. Objectius legals del programa d'actuació integrada.

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

- a) Gestionar la transformació física i jurídica de les finques afectades.
- b) Urbanitzar completament les unitats d'execució o les parcel·les que compregui, realitzant com a mínim les obres següents:
 - 1.r Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants, tractament d'espais lliures, mobiliari urbà i senyalització.
 - 2.n Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.
 - 3.r Sistema de sanejament i depuració d'aigües residuals, i sistema d'evacuació d'aigües pluvials, mitjançant xarxes separatives. La depuració d'aigües residuals s'ha de fer mitjançant la connexió al sistema públic existent o, excepcionalment, mitjançant la construcció d'un sistema propi.
 - 4.t Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.
 - 5.è Xarxa d'enllumenat públic.
 - 6.è Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.
- c) Executar les obres de connexió i integració adequada de la urbanització amb la xarxa viària i de mobilitat, i amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, de comunicacions i de serveis públics existents.
- d) Suplementar les infraestructures i els espais públics o les reserves dotacionals en el que és necessari per a mantenir equilibradament o millorar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servei existents i exigibles.
- e) Obtenir gratuïtament, a favor de l'administració:
 - 1.r Els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a ella pel planejament.
 - 2.n Les parcel·les que corresponguen legalment, amb destinació al patrimoni públic de sòl. L'adscripció de cessions externes ha de complir les regles d'equidistribució del planejament.
- f) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis.
- g) Realitzar obres determinades de rehabilitació o edificació, d'ús públic o privat, en els supòsits que estableix aquest text refós.
- h) Per a garantir el dret al real·lotjament de les persones residents afectades per una actuació, la part promotora de l'actuació urbanística estarà obligada a oferir un habitatge de substitució que tinga les condicions d'habitabilitat pròpies d'un habitatge de protecció oficial. L'habitatge de substitució ha d'estar situat preferentment en el mateix barri, excepte per acord explícit entre la persona afectada o justificació de la impossibilitat de complir aquest requisit, segons els termes que s'establisquen reglamentàriament. En aquest últim cas l'habitatge de substitució ha d'estar situat en el lloc més pròxim possible a la residència afectada.

Article 117. Contingut documental del programa d'actuació integrada. Alternativa tècnica i proposició juridicoeconòmica.

1. Tot programa d'actuació integrada comprén dos documents: alternativa tècnica i proposició juridicoeconòmica.
2. L'alternativa tècnica inclou, almenys:
 - a) Plànol d'ordenació de l'àmbit d'actuació, que reflectisca l'ordenació detallada prèviament aprovada que desenvolupe.
 - b) Memòria justificativa del compliment de les condicions d'integració amb l'entorn.
 - c) Projecte de les obres programades, amb:
 - 1.r Una memòria en què es descriga l'objecte de les obres, que arreglarà els antecedents i la situació prèvia a aquestes, les necessitats que s'han de satisfer i la justificació de la solució adoptada, on s'han de detallar els factors de tot tipus que s'han de tindre en compte.
 - 2.n Els plànols de conjunt i de detall necessaris perquè l'obra quede perfectament definida, així com els que delimiten l'ocupació de terrenys i la restitució de servituds i la resta de drets reals, si és el cas, i serveis afectats per la seua execució.
 - 3.r El plec de prescripcions tècniques particulars, on es farà la descripció de les obres i es regularà la seua execució, amb expressió de la forma en què s'hi durà a terme, les obligacions d'orde tècnic que corresponguen a l'empresa contractista, i la manera en què es durà a terme el mesurament de les unitats executades i el control de qualitat dels materials usats i del procés d'execució.
 - 4.t Les referències de qualsevol tipus en què es fonamentarà el replantejament de l'obra.
 - 5.t L'estudi de seguretat i salut o, si és el cas, l'estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes que preveuen les normes de seguretat i salut en les obres.
 - 6.t Si el programa comporta compromís d'edificació o rehabilitació, bastarà amb el projecte bàsic respecte de les obres d'edificació o rehabilitació.
 - d) Inventari preliminar de construccions i plantacions que es puguen veure afectades.
3. En absència d'ordenació detallada, o quan aquesta o l'ordenació estructural pretenga modificar-se, al programa d'actuació integrada s'ha d'adjuntar un pla parcial, pla de reforma interior, estudi de detall o modificació del pla d'ordenació detallada. Aquests plans han d'establir, completar o remodelar l'ordenació detallada o estructural, en tots o alguns dels seus aspectes, i s'han de tramitar i aprovar juntament amb el programa d'actuació integrada.

Quan el programa el gestione de forma indirecta per agent urbanitzador o per les persones propietàries, i excepte les especificitats establides en l'article 36.4 d'aquest text refós per a les actuacions integrades en sòl urbà, els instruments de planejament que s'adjunten al programa no poden:

 - a) Canviar la classificació de més d'un 10 % de la superfície del sòl que s'ha de gestionar en el programa.
 - b) Modificar l'ús predominant que el planejament preveja per als sòls urbanitzables objecte de la programació.
 - c) Augmentar o disminuir en més d'un 10 % l'edificabilitat prevista en el planejament per als sòls afectats.
4. La proposició juridicoeconòmica es formalitzarà: en una memòria i unes normes d'actuació, per a la gestió directa; o en una memòria i un conveni urbanístic, per a la gestió indirecta i per a la gestió per les persones propietàries. Regularà les obligacions i drets de l'agent urbanitzador, de les persones propietàries adherides al programa d'actuació integrada i de l'administració, de conformitat amb el que estableix aquest text refós i la legislació de l'Estat, i contindrà:
 - a) Una estimació de cada un dels conceptes econòmics constitutius de les càrregues de l'actuació i el seu cost màxim total, segons els conceptes enunciats en l'article 150 d'aquest text refós, la qual desglossarà per a cada un d'aquests: els costos per fases i partides; les càrregues globals màximes, i les càrregues unitàries repercutides per metre quadrat de terreny originari i per unitat d'aprofitament.
 - b) La forma de retribució a l'agent urbanitzador, incloent-hi el coeficient de canvi i la correlativa valoració del sòl als efectes de la retribució en terreny.

c) Els terminis que es proposen per a l'execució del programa d'actuació integrada, amb determinació de les fases en què es realitzaran les obligacions i els compromisos hi establits i el termini total d'execució de l'actuació. Aquest últim termini serà susceptible de pròrrogues expresses, per causa justificada, atorgades abans de la data prevista de caducitat, i complint les limitacions establides en l'article 115.5 d'aquest text refós.

d) Memòria de viabilitat econòmica i de sostenibilitat econòmica, en els termes establits per la legislació de l'Estat sobre el sòl i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

CAPÍTOL II

L'agent urbanitzador. Concepte, funció i modalitats de gestió

Article 118. L'agent urbanitzador: concepte i funcions.

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

2. Són funcions de l'agent urbanitzador:

a) Promoure, gestionar i finançar l'actuació programada, al seu compte i risc.

b) Promoure la redacció dels projectes tècnics necessaris per a això.

c) Contractar les obres públiques que comprega l'actuació d'acord amb la legislació de contractes del sector públic en els casos que preveu aquest text refós, i gestionar la seua execució en qualitat de part promotora d'elles i respondre del seu pagament i la resta d'obligacions que legalment o contractualment haja assumit davant del contractista.

d) Elaborar i impulsar la reparcel·lació.

e) Suportar el cost d'urbanització corresponent als terrenys de la seua propietat o que li siguen adjudicats en concepte de retribució i obtindre les retribucions corresponents a l'execució del programa d'actuació de les persones propietàries adherides.

f) Assumir l'adquisició dels terrenys que li siguen transmesos a canvi de la seua activitat urbanitzadora i, quan corresponga, també la dels terrenys de les persones propietàries que s'abstinguen de participar en la reparcel·lació.

g) Promoure les edificacions i les activitats privades sobre les parcel·les o immobles que se li adjudiquen com a conseqüència del desenvolupament del programa d'actuació integrada, en els casos en què així s'haja convingut pel seu interès social o per les seues necessitats funcionals.

Article 119. Modalitats de la gestió urbanística.

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

2. La condició d'agent urbanitzador prioritàriament haurà d'assumir-la, en exercici directe de les seues competències, la pròpia administració o els organismes, les entitats o les empreses de capital íntegrament públic que en depenguen, en règim de gestió directa del programa d'actuació integrada.

3. Quan l'administració, per raons d'insuficiència de mitjans personals o materials o altres circumstàncies que han de quedar justificades en l'expedient, decidisca no fer-se càrrec de la gestió directa de la funció urbanitzadora, podrà adoptar un acord motivat d'assignació de la gestió urbanística del programa d'actuació integrada a les persones propietàries del sòl de l'àmbit de l'actuació.

4. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió per les persones propietàries, la condició d'agent urbanitzador pot atribuir-se, sempre que s'aprecie la viabilitat de l'actuació, en règim de gestió indirecta, a una persona o empresa mixta mitjançant un procediment de pública concurrència.

5. En tot cas, l'adquisició, pel procediment i en les condicions previstes en aquest text refós, de la condició d'urbanitzadora per persona diferent de la pròpia administració urbanística o les

seues entitats instrumentals, ha de ser sempre a compte i risc de l'agent urbanitzador i comporta la transferència del risc operacional inherent a la realització del conjunt d'actuacions que incorpore l'adjudicació.

Article 120. Requisits per a l'assignació de la condició d'agent urbanitzador en règim de gestió urbanística per les persones propietàries.

1. L'administració actuant podrà assignar la condició d'agent urbanitzador, en règim de gestió urbanística per les persones propietàries, a titulars de sòl que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

- a) A la persona propietària única o a les persones propietàries de la totalitat dels terrenys de titularitat privada de l'àmbit del programa d'actuació integrada.
- b) A les persones propietàries de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que formulen i assumisquen l'execució del programa d'actuació integrada que disposen de més del 60 per cent de la superfície dels terrenys de l'àmbit de l'actuació descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic.
- c) A les persones propietàries de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que disposen del 50 per cent de la superfície dels terrenys de l'actuació descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic i, a més, obtinguen l'acceptació dels titulars de més del 40 per cent de les parcel·les registrals privades de l'àmbit esmentat.

2. En el cas d'actuacions en el medi urbà, poden actuar en règim de gestió urbanística per persones propietàries els subjectes obligats a què es refereix l'article 17.5 text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

3. En els supòsits indicats anteriorment, la designació de l'urbanitzador s'acorda per l'administració en aprovar el programa d'actuació integrada en règim d'excepció licitatòria i segons els termes en el conveni urbanístic corresponent.

Article 121. Assignació de la condició d'agent urbanitzador en règim de gestió urbanística pública.

1. Quan l'administració actuant, en els termes de l'article 119 d'aquest text refós, opte per la gestió indirecta, l'agent urbanitzador serà designat per l'administració en pública concurrència, respectant les regles de transparència, tracte igualitari i no discriminació, d'acord amb el procediment establert en aquest text refós i, supletòriament, en la legislació de contractes del sector públic. La seua designació s'acorda quan s'aprova el programa d'actuació integrada i segons els termes d'aquest expressats en el corresponent conveni urbanístic.

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

- a) Podran ser urbanitzadores i promoure programes d'actuació integrada totes les persones, naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats, sempre que no estiguen incurses en causes d'incapacitat o inhabilitació per a l'exercici de la seua funció com a agent públic, de conformitat amb la normativa aplicable en matèria de contractació del sector públic.
- b) L'agent urbanitzador ha d'acreditar la seua solvència tècnica i econòmica per a exercir les seues funcions. L'administració podrà exigir requisits específics de solvència per a cada actuació concreta, així com el compliment de normes de qualitat ambiental i normes de gestió en atenció i en proporció a les seues característiques, requisits que ha d'establir i publicitar amb caràcter previ a la presentació d'ofertes en les bases de programació. Tot això de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.
- c) No és exigible la classificació de contractista regulada en la legislació de contractes del sector públic per a ser agent urbanitzador, excepte en els casos en què, per aplicació d'aquest text refós, siga aquest qui realitze directament les obres d'urbanització.

Article 122. Caràcter indelegable de les funcions d'autoritat.

1. Les funcions d'autoritat que corresponen a l'administració actuant són indelegables. Si l'agent urbanitzador és una empresa o entitat pública sense potestat expropiatòria, aquestes funcions correspondran a la seua administració tutelar.
2. L'agent urbanitzador només pot requerir a la persona propietària el pagament o l'entrega de béns després de la resolució administrativa corresponent. Per a compel·lir al compliment forçós d'ordes, és necessària la mediació, intervenció o presència dels òrgans públics o persones funcionaries competents i les garanties previstes en dret, això sense perjudi de les relacions voluntàries de dret privat entre les parts afectades.
3. Les notificacions de l'agent urbanitzador, per a citar al compliment o exercici de deures i accions de dret públic, han de consignar el text literal de la resolució administrativa que l'empara, amb el seu fonament legal, motivació, part dispositiva i expressió de recursos.

CAPÍTOL III

El procediment de programació

Secció I. Règim de gestió directa

Article 123. Procediment de programació en règim de gestió directa i òrgans competents per a promoure-la.

1. Les administracions públiques, en l'àmbit de les seues competències respectives, per si mateixes o a través d'organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, mitjançant gestió directa, poden promoure programes d'actuació integrada, i també els instruments per al desenvolupament i l'execució d'aquesta.
2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió directa es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquest text refós, es tramitaran conforme al procediment de l'article 61 d'aquest text refós, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègica previstes en els articles 52 i 53.
3. Mitjançant subscripció del conveni urbanístic corresponent, les persones propietàries constituïdes en una agrupació d'interés urbanístic, podran col·laborar amb l'administració actuant en l'execució de l'actuació urbanitzadora, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

Secció II. Règim de gestió per les persones propietàries

Article 124. Procediment de programació en règim de gestió per les persones propietàries.

1. Les persones propietàries dels terrenys de l'àmbit del programa d'actuació integrada, en els termes establits en aquest text refós, poden promoure aquests programes, així com els instruments per al seu desplegament i execució.
2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió per les persones propietàries es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquest text refós, es tramitaran conforme al procediment de l'article 61 d'aquest text refós, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègiques previstes en els articles 52 i 53. Així mateix, regirà en aquests supòsits el que preveu l'article 163 d'aquest text refós respecte de la selecció de l'empresari constructor en els supòsits de gestió indirecta.

3. En concret, per a aquests programes les persones propietàries han d'iniciar la tramitació del procediment segons el que hi ha establert en l'article 127 d'aquest text refós. Només es pot aplicar el que hi ha establert en l'article 127, apartat 4, últim paràgraf, en el cas que calga un instrument de planejament, a l'efecte de la realització de les actuacions d'avaluació ambiental estratègica establides en els articles 52 i 53 d'aquest text refós.

4. Després d'haver-se admès a tràmit la iniciativa o d'haver-se rebut el document ambiental en el cas que la proposta incorpore un document de planejament, l'alcaldia ha d'efectuar les actuacions següents:

a) Ha de requerir la persona aspirant a agent urbanitzador perquè en el termini màxim de tres mesos presente la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i proposició juridicoeconòmica.

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

Secció III. Règim de gestió indirecta

Subsecció I. Empresa mixta

Article 125. Gestió del programa d'actuació integrada per mitjà d'empresa mixta.

1. Les administracions públiques, ens i organismes del sector públic competents per a la gestió directa del programa d'actuació integrada podran escometre la seua gestió indirecta per mitjà d'empreses mixtes, constituïdes per al desenvolupament d'actuacions concretes, quan raons d'interés públic ho aconsellen.

2. La constitució d'empreses mixtes es realitzarà de conformitat amb la legislació vigent en aquesta matèria, i complirà així mateix les regles, garanties i terminis de transparència i lliure concurrència establits per a la gestió indirecta dels programes d'actuació integrada. Podrà cedir-se la condició d'agent urbanitzador que tinga l'administració o empresa pública quan l'evolució de les circumstàncies econòmiques ho aconselle, amb les mateixes garanties que per a la seua constitució.

3. La tramitació i aprovació del programa d'actuació integrada, una vegada constituïda l'empresa mixta de conformitat amb l'apartat anterior, es realitzarà d'acord amb la regulació establida per a la gestió directa. Així mateix, regirà en aquests casos el que preveu l'article 164 d'aquest text refós respecte de la selecció de l'empresa constructora en els casos de gestió directa.

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

Article 126. Iniciativa per a promoure els programes d'actuació integrada.

L'administració urbanística actuant iniciarà el procediment d'aprovació dels programes d'actuació integrada, d'ofici o a instància d'una persona particular, siga o no propietària.

Article 127. Consulta prèvia per al desenvolupament d'una iniciativa particular de programa d'actuació integrada.

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

2. L'administració o les persones particulars interessades a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietàries dels terrenys, han d'elaborar un document de sol·licitud

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

- a) Objectius del programa.
- b) Abast, àmbit i contingut de l'alternativa que es proposa.
- c) Desenvolupament previsible del programa.
- d) Descripció del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.
- e) Efectes previsibles sobre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori.
- f) La incidència en els instruments de planificació urbanística i sectorial existents.

3. Quan la iniciativa siga d'una persona particular, propietària o no dels terrenys, l'alcalde o l'alcaldesa resoldrà, en el termini màxim d'un mes, l'admissió a tràmit de la iniciativa. En el cas d'admetre-la a tràmit, a fi que l'ajuntament adopte la proposta, l'alcaldia podrà introduir les modificacions que siguen pertinents d'acord amb l'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 persona propietària a què fa referència l'article 120 d'aquest text refós, l'alcaldia, després de l'admissió a tràmit, notificarà a les persones propietàries la iniciativa presentada, als efectes que manifesten si tenen voluntat de realitzar l'actuació en règim de gestió per les i els propietaris, excepte en el cas que siga resolta la gestió directa del programa per l'ajuntament i, en aquest cas, es procedirà d'acord amb el que estableix l'article 123 d'aquest text refós.

Si, en el termini de tres mesos des de la notificació, les i els propietaris que posseeixen les característiques indicades en l'article 120 esmentat no realitzen manifestació favorable, es podrà continuar la programació en règim de gestió pública indirecta. Si aquestes persones propietàries manifesten la voluntat de realitzar la programació i l'execució de l'actuació per mitjà de gestió per elles mateixes, es procedirà d'acord amb el que estableix l'article 124.4 d'aquest text refós.

Quan la iniciativa s'acompanye d'un instrument de planejament, a més de la documentació de l'article 127.2, s'haurà de presentar un document inicial estratègic. En aquests casos l'alcaldia, si resolguera la seua admissió a tràmit, acordarà seguir les actuacions previstes en els articles 52 i 53 d'aquest text refós, a l'efecte que s'emeta el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o l'informe ambiental i territorial estratègic, segons siga procedent.

Article 128. Bases de programació.

1. En el termini màxim d'un mes des de l'admissió a tràmit de la iniciativa, o des de la recepció del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'ajuntament en ple ha d'aprovar les bases de programació que han de regir la contractació de l'agent urbanitzador.

2. Les bases hauran de ser coherents amb l'ordenació del pla general estructural o, si és el cas, amb el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o amb l'informe ambiental i territorial estratègic.

3. Les bases tindran un contingut tècnic i un contingut juridicoadministratiu. La part tècnica de les bases complirà una funció orientativa dels criteris i objectius públics de l'ordenació urbanística de l'àmbit de l'actuació integrada i de la seua programació. Les especificacions tècniques que continguen les bases hauran d'ajustar-se a les establides en la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

4. Les clàusules juridicoadministratives de les bases establiran, almenys:

- a) Els requisits de solvència tècnica i econòmica, diferenciant les corresponents per a participar en cada una de les fases del procediment.
- b) El contingut de la documentació que ha d'incloure el programa d'actuació integrada, que ha de complir el contingut mínim establert en l'article 117 d'aquest text refós.
- c) Els criteris de selecció de la fase d'aprovació de l'alternativa tècnica i els criteris d'adjudicació de la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador, diferenciant aquells que es valoraran de forma automàtica, ja que la valoració es fa per mitjà de xifres o percentatges obtinguts a través de la mera aplicació de les fórmules establides en les pròpies bases de programació, i els

criteris de valoració no automàtics, ja que necessiten un juí de valor previ realitzat per personal tècnic especialitzat.

d) Si és el cas, la possibilitat de presentar variants en l'alternativa tècnica en la fase d'adjudicació de la condició d' agent urbanitzador. En el cas que falte aquesta menció, les variants no seran admeses. S'indicaran els requisits mínims que hauran de complir les variants, així com les modalitats de la seua presentació, quan aquestes siguen admeses.

e) La quantia i la forma de constitució de les garanties, diferenciant les que s'exigiran per a cada fase del procés.

f) Règim de penalitats i supòsits de resolució de la condició d'urbanitzador.

g) Lloc, data i termini de presentació de l'alternativa tècnica.

5. Els criteris en què es basarà l'ajuntament per a seleccionar els programes d'actuació integrada i per a adjudicar la condició d' agent urbanitzador seran criteris vinculats a l'objecte del programa d'actuació integrada de què es tracte, com ara la qualitat, el preu, el valor tècnic, les característiques estètiques i funcionals, les característiques mediambientals, el cost de funcionament, la rendibilitat, el termini d'entrega o d'execució, especificant aquells que es refereixen a la fase selecció de l'alternativa tècnica i els que es refereixen a la fase de selecció de l' agent urbanitzador. El criteri de preu més baix només serà aplicable a la segona fase d'adjudicació de l' agent urbanitzador.

6. Les bases de programació establiran, per a cada una de les fases del procediment, de selecció de l'alternativa tècnica i d'adjudicació de la condició d' agent urbanitzador, la ponderació relativa que atribuisca a cada un dels criteris establits per a valorar la selecció de l'alternativa tècnica i l'oferta de proposició juridicoeconòmica més avantatjosa. Aquesta ponderació podrà expressar-se fixant una banda de valors que haurà de tindre una amplitud màxima adequada. Quan la ponderació no siga possible, per raons demostrables, les bases de programació indicaran l'orde decreixent d'importància dels criteris.

7. Sense perjuí de les disposicions d'aquest text refós, en particular les relatives a les obligacions en matèria de publicitat dels programes d'actuació adjudicats i d'informació a les candidatures i a les persones o entitats licitadores, l'ajuntament no divulgarà la informació facilitada pels operadors econòmics que aquests hagen designat com a confidencial. Aquesta informació inclou, en particular, els secrets tècnics o comercials i els aspectes confidencials de les ofertes.

8. Les comunicacions i els intercanvis d'informació entre l'administració actuant i les i els licitadors durant el procés de selecció de l'alternativa tècnica i de l' agent urbanitzador podran realitzar-se, d'acord amb el que s'establisca en les bases de programació, per qualsevol dels mitjans i amb les condicions establides per la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

9. Les bases de programació s'han de publicar en el perfil del contractant de la pàgina web de l'ajuntament, com també els tràmits essencials de l'expedient de selecció i adjudicació de la condició d' agent urbanitzador.

Article 129. Pública concurrència.

1. Una vegada elaborades les bases de programació, l'ajuntament iniciarà el procediment de selecció de l'alternativa tècnica per mitjà de la publicació d'un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, després de la seua remissió al *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'aquesta 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 aquesta fase.
- h) Data límit i lloc de presentació de les alternatives tècniques.
- i) Gastos de publicitat.
- j) Data d'enviament de l'anunci al *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 manifeste interès a presentar ofertes al procediment de selecció, en l'ajuntament, des de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* fins a la finalització del termini de presentació de les alternatives tècniques.

Article 130. Elecció de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada.

1. Finalitzat el termini de presentació d'ofertes, l'ajuntament sotmetrà totes les alternatives tècniques a informació pública i a consultes amb les administracions públiques afectades, d'acord amb l'article 55 o 61 d'aquest text refós, segons escaiga, i ho notificarà als titulars cadastrals i registrals dels terrenys inclosos en l'actuació, com també a les persones, les associacions, les plataformes o els col·lectius que s'hagen personat o aportat suggeriments a les distintes fases d'aprovació del programa.

2. Finalitzada la informació pública, si s'haguera seguit el procediment ambiental simplificat, i abans de seleccionar l'alternativa tècnica, l'alcaldia designarà una comissió tècnica, que ponderarà, en el termini màxim de tres mesos, les alegacions i informes aportats a l'expedient, atindrà les consideracions manifestades en l'informe ambiental i territorial estratègic, i les preferències de la població afectada, i valorarà cada alternativa segons els criteris determinats en les bases de programació. Dins de l'esmentat termini de tres mesos, l'ajuntament podrà convocar audiències públiques per a debatre i ponderar les propostes en concurrència, per un termini màxim de quinze dies.

3. Si les alternatives tècniques estigueren sotmeses al procediment d'avaluació ambiental ordinari, l'ajuntament actuarà de conformitat amb el que estableix l'apartat anterior i, després de la proposta de la comissió tècnica, enviarà la documentació de totes les alternatives tècniques presentades, identificant la que es proposa seleccionar, junt amb l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègic, a l'òrgan ambiental, a fi que emeta una declaració ambiental i territorial estratègica única, en el termini màxim de tres mesos. A l'efecte, cada una de les propostes tindrà la consideració d'alternativa, d'acord amb la legislació d'avaluació ambiental.

4. Si, d'acord amb el que estableixen els apartats 7 i 8 d'aquest article, l'ajuntament introdueix alteracions en l'alternativa tècnica, ja siga per reelaboració de les propostes concurrents o d'altres raons d'interès públic, que la modifiquen substancialment, l'ajuntament està obligat a dur a terme una informació pública addicional de l'alternativa tècnica amb les modificacions, per un termini de vint dies hàbils amb caràcter previ a l'adopció de l'acord respectiu. Cal tenir idèntica cautela en el cas que aprovar l'alternativa tècnica pugua comportar modificar l'ordenació estructural.

5. L'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada ha de ser escollida per l'òrgan competent de l'ajuntament en el termini màxim de sis mesos des de la finalització del termini de presentació d'alternatives tècniques, d'acord amb el que hi ha establert en l'apartat 7 d'aquest article. El còmput del termini s'ha d'interrompre en els supòsits en què l'alternativa tècnica necessite avaluació ambiental i territorial estratègica fins a la notificació de la declaració ambiental i territorial estratègica. La falta de resolució expressa en el termini establert permet a les i els licitadors retirar les ofertes i sol·licitar la compensació econòmica per l'import dels costos d'elaboració del document del programa d'actuació presentat, quan la demora siga per causa imputable a l'administració actuant. L'administració no pot declarar deserta una licitació quan hi haja alguna oferta o proposició que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en les bases de programació.

6. L'acord del ple de l'ajuntament també establirà, si fora necessari, la modificació de les bases de programació inicials per a ajustar-les a l'alternativa tècnica que s'aprove, en les determinacions aplicables a la continuació del procediment, com també el règim de gestió de l'actuació i, si aquest és per gestió indirecta, el procediment de selecció de l'agent urbanitzador d'acord amb la subsecció 3 d'aquesta secció. Si s'establira la gestió directa, l'ajuntament indemnitzarà a qui va proposar l'alternativa tècnica seleccionada, conforme a l'article 136 d'aquest text refós.

7. L'ajuntament aprovarà l'alternativa tècnica per elecció o reelaboració de les propostes concurrents, amb les correccions, esmenes i solucions de síntesi que crega oportunes, d'acord amb els criteris assenyalats en les bases de programació i dins dels límits i objectius públics definits per:

- a) L'ordenació estructural, si no és objecte de modificació en el programa d'actuació.
- b) La declaració ambiental i territorial estratègica o l'informe ambiental i territorial estratègic.
- c) L'ordenació detallada, si està definida pel planejament municipal i no és objecte de modificació per l'alternativa tècnica.
- d) Les bases de programació establides per l'ajuntament.

8. En el cas que es modifique l'ordenació estructural, l'ajuntament aprovarà provisionalment el pla i ho remetrà a la conselleria competent en urbanisme per a l'aprovació definitiva.

9. L'acord de l'òrgan municipal competent de selecció de l'alternativa tècnica s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província. Aquest acord pot ser objecte de recurs administratiu de conformitat amb la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i la legislació reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

10. Pel que fa a les actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada, selecció de l'agent urbanitzador i les seues relacions amb l'administració actuant i terceres persones interessades quan no estiga expressament regulat en aquest text refós, les seues normes de desenvolupament i les bases de programació respectives, es regularà amb caràcter supletori d'acord amb el que determine la legislació de contractes del sector públic.

Subsecció III. Designació de l'agent urbanitzador

Article 131. Pública concurrència.

1. Una vegada adoptat l'acord a què fa referència l'article anterior, l'ajuntament iniciarà el procediment de designació de la condició d'urbanitzador per mitjà de la publicació d'un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, després de la seua remissió al *Diario Oficial de la Unión Europea*, pel qual s'anunciarà la convocatòria de presentació de proposicions juridicoeconòmiques al programa d'actuació integrada.

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

3. En l'anunci haurà de constar, almenys, la informació següent:

- a) Entitat adjudicadora.
- b) Dades generals per a l'obtenció de la informació sobre el programa d'actuació integrada.
- c) Alternativa tècnica aprovada.
- d) Tramitació i procediment.
- e) Requisits de solvència específics per a la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador.
- f) Criteris d'adjudicació per a aquesta fase, diferenciant aquells que es valoren de forma automàtica i els criteris de valoració no automàtics, d'acord amb les bases de programació.
- g) Garanties exigides per a licitar en aquesta fase.

- h) Data límit i lloc de presentació de les proposicions 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 Generalitat Valenciana* fins a la finalització del termini de presentació de les proposicions juridicoeconòmiques.

Article 132. Procés de designació de l'agent urbanitzador.

1. Qualsevol persona interessada que acredite que compleix les condicions de solvència, capacitat i habilitació exigibles, en els termes i terminis indicats en les bases de programació aprovades per l'ajuntament, d'acord amb el que estableix aquest text refós, pot presentar una proposició juridicoeconòmica, en plica tancada, amb el contingut assenyalat en l' article 117.4 d'aquest text refós.

2. Una vegada presentades les pliques en sobres tancats, en el termini de vint dies es farà l'acte públic d'obertura de pliques, al qual seran convocats les persones interessades i del qual s'estendrà l'acta corresponent. En aquest acte, es determinarà quines persones o entitats licitadores compleixen els requisits de capacitat i solvència i aquells que no, i es procedirà a l'obertura dels sobres amb les pliques que tenen un contingut de valoració no automàtica, i es fixarà la data d'obertura dels sobres amb la documentació corresponent a la valoració automàtica, en el terme màxim d'un mes. En el segon acte públic, s'indicarà la valoració obtinguda per les persones o entitats licitadores en relació amb la documentació del sobre primer i es procedirà a l'obertura del sobre segon, que conté la documentació corresponent als criteris de valoració automàtica.

3. Si, d'acord amb la convocatòria, els criteris de valoració només són dels que es valoren de forma automàtica i sense juís de valor, per mitjà d'aplicació de fórmules aprovades prèviament per l'ajuntament, es procedirà a l'obertura de pliques en un sol acte.

4. L' agent urbanitzador serà seleccionat i designat provisionalment per l'alcaldia, o òrgan municipal competent d'acord amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic, segons els criteris objectius estipulats en les bases de programació, en el termini màxim de deu dies des de la realització de l'últim acte públic. La designació provisional es notificarà a la propietària o propietari únic, si n'hi ha, a l'agrupació d'interés urbanístic, si n'hi ha, i a les persones o entitats licitadores que hagen presentat proposicions juridicoeconòmiques.

5. En el termini de quinze dies des de la notificació, les persones o entitats licitadores que no hagen sigut designats provisionalment com a agent urbanitzador podran presentar al·legacions.

Article 133. Nomenament de l'agent urbanitzador i subscripció del conveni.

1. Una vegada hagen conclòs les actuacions anteriors, en el termini màxim de deu dies, l'alcaldia o l'òrgan municipal competent segons el que hi ha establert en la legislació de contractes del sector públic ha de:

- a) Designar amb la condició d'urbanitzador a la persona o empresa mereixedora d' ella i declarar aprovat el programa d'actuació integrada escollit.
- b) Citar l' agent urbanitzador electe per a subscriure el conveni de programació. Si l' agent urbanitzador desatén l'emplaçament, decaurà en el seu dret, i aquest pot passar al candidat següent.
- c) Ordenar la inscripció en el registre de programes d'actuació i la publicació de la resolució aprovatòria i del conveni de programació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article.

2. El personal tècnic municipal responsable de la tramitació del programa d'actuació integrada elaborarà un informe escrit, en el qual inclourà, com a mínim: informació sobre la identificació de l'administració actuant, objecte i import del programa d'actuació integrada, identificació de

les persones o entitats licitadores excloses i els motius que justifiquen la seua exclusió, els motius pels quals s'han rebutjat ofertes que es consideren anormalment baixes, i identificació de la part adjudicatària i els motius pels quals s'ha triat la seua oferta; si és el cas, els motius pels quals es propose renunciar a adjudicar el programa d'actuació integrada.

3. Els programes desenvolupen el seu efecte a cap de quinze dies de la publicació en el butlletí oficial de la província del text íntegre del conveni de programació o les normes d'actuació. En aquesta publicació, s'ha d'expressar el número de registre i la data d'inscripció en el registre de programes d'actuació.

4. La garantia provisional prestada per l'agent urbanitzador seleccionat s'ha de mantenir fins a la signatura del conveni de programació, moment en què ha de constituir una garantia definitiva per un import equivalent al 2 % de les càrregues del programa que ha de regir fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte ha de completar-se la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a almenys un 5 % de les càrregues d'urbanització establides en el programa.

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

Article 134. Règim especial de revisió de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador.

Sense perjudi del que disposa l'article 132.5 d'aquest text refós, l'adjudicació de la condició d'agent urbanitzador establida en la subsecció III anterior està sotmesa al règim especial de revisió i règims alternatius de resolució de conflictes regulats en la legislació de contractes del sector públic i al règim dels recursos administratius establert en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 135. Adjudicació connexa o condicionada.

1. Els programes d'actuació integrada poden aprovar-se condicionats a l'efectiva realització de determinacions pròpies d'altres actuacions programades prèviament o simultàniament, sempre que, en la seua regulació, quede garantit el compliment d'aquelles condicions connexes i es preveja una adequada coordinació.

2. La programació imposarà les obligacions econòmiques necessàries per a compensar les parts afectades per l'actuació més costosa a càrrec dels d'altres que es beneficien d'aquella, per concentrar-se, en aquestes, obres o sobre costos d'utilitat comuna, d'acord amb l'article 152 d'aquest text refós.

3. L'incompliment per un agent urbanitzador de les condicions que afecten el desenvolupament d'una altra actuació connexa podrà donar lloc a la suspensió dels programes d'actuació integrada afectats, però els urbanitzadors injustament perjudicats podran subrogar-se en la posició del causant del dany si compleixen els requisits de solvència exigibles per a això.

Article 136. Dret de reintegrament de gastos de projectes.

Les i els proponents d'alternatives o documents tècnics escollits, o aplicables per al desenvolupament del programa d'actuació integrada, si no resulten designats urbanitzadors, poden reclamar a aquest, llevat de pacte en contra, amb càrrec a la primera quota de les càrregues d'urbanització, el dret de reintegrament de les despeses de projectes, justificades convenientment. Així mateix, llevat de pacte en contra, poden reclamar a l'agent urbanitzador adjudicatari un premi del 20 % de les despeses del projecte, que s'ha de pagar abans dels trenta dies des de la data d'emissió la primera quota de les càrregues d'urbanització.

CAPÍTOL IV L'execució del programa d'actuació integrada

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

Article 137. Règim jurídic dels programes d'actuació integrada.

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regeixen per les previsions del programa, per les bases de programació, pel que hi ha establert en aquest text refós i les normes que la desenvolupen i, en allò no previst en elles, pel que disposa la legislació sobre contractes del sector públic.

Article 138. Vinculació al contingut del programa i responsabilitat de l'agent urbanitzador.

1. Els programes d'actuació integrada hauran d'executar-se d'acord amb el contingut dels seus documents, sense perjudi de les prerrogatives establides a favor de l'administració actuant d'acord amb aquest text refós.
2. L'agent urbanitzador haurà de complir les seues funcions amb professionalitat i eficiència empresarial i ajustar-se a les regles fixades pel programa d'actuació integrada dins del marc legal i als compromisos contrets en aprovar-se.
3. L'agent urbanitzador ha de respondre, davant les parts afectades, dels danys i els perjudicis que els cause, excepte quan actue executant ordres directes de l'administració, i en aquest cas és l'administració la que s'ha de responsabilitzar dels danys i els perjudicis causats.
4. L'incompliment de l'agent urbanitzador en les seues obligacions derivades del programa d'actuació integrada produirà les conseqüències previstes en el seu conveni de programació i en la llei.

Article 139. Principi de compte i risc.

L'execució del programa d'actuació integrada es realitzarà a compte i risc de l'agent urbanitzador, sense perjudi del que estableix aquest text refós respecte dels casos de força major i de retaxació de càrregues.

Article 140. Prerrogatives de l'administració.

Dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats en aquest text refós, l'administració actuant té la prerrogativa d'interpretar els programes d'actuació integrada, resoldre els dubtes que oferisca el seu compliment, modificar-los per raons d'interés públic, acordar la seua resolució i determinar els efectes d'aquesta.

Article 141. Modificació de programes d'actuació integrada.

1. Els programes d'actuació integrada només podran ser modificats, per raons d'interés públic, quan així s'haja previst en les bases de programació. En aquests casos, les bases hauran de detallar de forma clara, precisa i inequívoca les condicions en què podrà fer-se ús de la possibilitat de modificació, així com l'abast i els límits de les que poden acordar-se, amb expressa indicació del percentatge màxim del cost del programa d'actuació integrada a què puguen afectar, i el procediment que haja de seguir-se per a això. Els casos en què podrà tindre lloc la modificació hauran de definir-se amb total concreció per referència a circumstàncies la concurrència de les quals pugua verificar-se de forma objectiva.
2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, podran efectuar-se modificacions no previstes en les bases de programació quan es justifique suficientment la concurrència d'alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Inadequació de la prestació contractada per a satisfer els objectius de la programació, a causa d'errors o omissions patits en la redacció dels documents tècnics, ocasionats per una

deficient o insuficient informació facilitada per les administracions públiques o empreses de serveis.

b) Inadequació del programa d'actuació integrada per causes objectives que determinen la seua falta d'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 servei anticipada d'una part d'ella.

3. La modificació del programa no podrà realitzar-se, en cap cas, a fi de:

a) Ampliar l'objecte del programa d'actuació integrada perquè pugui complir finalitats noves no previstes en la seua documentació preparatòria.

b) Alterar les condicions essencials de la licitació i l'adjudicació, limitant-se a introduir les variacions estrictament indispensables per a respondre a la causa objectiva que la faça necessària. S'entendrà que s'alteren les condicions essencials de licitació i adjudicació del contracte en els casos següents:

1.r Quan la modificació varie substancialment la funció i les característiques essencials del programa d'actuació integrada aprovat.

2.n Quan la modificació altere la relació entre l'actuació urbanística i el preu, tal com eixa relació va quedar definida per les condicions de la programació.

3.r Quan les modificacions del programa d'actuació integrada igualen o excedisquen, en més o en menys, el deu per cent del preu d'adjudicació. En el cas de modificacions successives, el conjunt d'elles tampoc podrà superar aqueix percentatge.

4.t Quan l'alteració 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 pugui presumir-se que, si s'haguera conegut prèviament la modificació, haurien concorregut al procediment d'adjudicació altres persones interessades, o que les persones o entitats licitadores que hi van prendre part hagueren presentat alternatives tècniques o proposicions juridicoeconòmiques substancialment diferents de les formulades.

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

5. En qualssevol altres casos als previstos en aquest article, si és necessari que l'actuació urbanística s'execute de manera diferent de la programada inicialment, s'haurà de resoldre el programa d'actuació en vigor i tramitar-ne un altre sota les condicions pertinents, d'acord amb aquest text refós.

Article 142. Procediment de modificació dels programes d'actuació integrada.

1. Les modificacions dels programes d'actuació integrada s'acordaran en la forma que s'haguera especificat en les bases de programació.

2. Abans de procedir a la modificació del programa d'actuació integrada, l'ajuntament deurà:

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

b) Obtindre informe previ del servei jurídic i del servei tècnic corresponent de l'administració actuant. Si la modificació comporta algun compromís addicional per a l'administració, s'haurà d'obtenir així mateix el corresponent informe de fiscalització del servei corresponent de l'administració actuant.

c) Obtindre informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana quan la modificació no estiguera prevista en les bases de programació i la seua quantia, aïllada o conjuntament, siga superior a un 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs, i el seu preu siga igual o superior a 6.000.000 d'euros.

3. Els acords que adopte l'administració actuant posaran fi a la via administrativa i seran immediatament executius.

4. Les modificacions del programa d'actuació integrada hauran de formalitzar-se en document administratiu que s'ajuste amb exactitud a les condicions de la licitació, el qual constituirà títol suficient per a accedir a qualsevol registre públic.

Article 143. Suspensió temporal del programa d'actuació integrada per causes ambientals imprevistes.

En el supòsit en què, aprovat el programa d'actuació i el pla que l'empara, legalment sotmés a avaluació ambiental i territorial estratègica, l'òrgan competent de l'administració urbanística, la part promotora o l'agent urbanitzador tingueren coneixement de qualssevol circumstàncies que determinen la incorrecció de la declaració ambiental i territorial estratègica, tant per fets o circumstàncies d'esdeveniment posterior a aquesta última, com per fets o circumstàncies anteriors que, en el seu moment, no van ser o no van poder ser objecte de l'adequada valoració, els posarà en coneixement de l'òrgan ambiental i s'adoptaran les mesures cautelars imprescindibles per a previndre els possibles impactes que pogueren produir-se, entre elles la suspensió temporal del programa. En aquests casos, se seguirà el procediment que per a aquests supòsits regula la legislació estatal sobre avaluació ambiental.

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

Article 144. Principi de llibertat de pactes.

Les relacions entre les persones propietàries i l'agent urbanitzador es regiran pels pactes lícits que lliurement convinguen. En defecte d'acord voluntari, regiran les regles establides en aquest text refós. En tot cas, l'administració actuant tutelarà amb imparcialitat l'efectivitat dels drets i deures que, d'acord amb la llei, el programa d'actuació integrada establisca per a les persones a les que afecte.

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

1. La persona propietària té dret:

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

b) A obtindre de l'agent urbanitzador i de l'administració, sense dilació indeguda, informació verídica i concreta sobre qualssevol aspectes relatius a l'execució del programa d'actuació integrada.

c) A participar en l'actuació, en els termes d'aquest text refós, i obtindre l'aprofitament corresponent, en justa distribució de beneficis i càrregues, o a abstindre's de participar, i exigir l'expropiació de la seua propietat, en els termes establert en aquest text refós i en la legislació estatal en matèria de sòl i expropiació forçosa.

2. Les persones propietàries afectades per l'actuació, si opten per adherir-se al programa d'actuació, tenen els deures legals de:

a) Cedir, equidistribuir i sufragar la urbanització, retribuint a l'agent urbanitzador per la seua tasca.

b) Proporcionar informació sobre la seua propietat, de conformitat amb l'article 93 d'aquest text refós.

c) Facilitar l'ocupació de les seues finques quan siga necessària per a executar el programa d'actuació.

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

1. Les persones propietàries afectades pel programa d'actuació integrada poden triar entre adherir-s'hi de forma expressa o no adherir-s'hi.
2. En cas de no adherir-se al programa d'actuació integrada, la reparcel·lació es limitarà a preveure, a favor de la persona propietària, la indemnització econòmica corresponent a l'immoble, d'acord amb la valoració calculada de conformitat amb la legislació de l'Estat sobre valoracions, sense reconèixer-li la facultat de participar en l'actuació ni en els drets que se'n deriven.
3. L'adhesió al programa d'actuació integrada implica exercir la facultat de participar en l'actuació en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, de conformitat amb allò que s'ha regulat en aquest text refós i en la legislació estatal de sòl. Les persones propietàries que s'adhereixen al programa d'actuació integrada estan obligades a assumir les càrregues i les obligacions hi establides, amb l'abast necessari per a complir els objectius i previsions del programa d'actuació integrada; en concret, les següents:
 - a) Retribuir l'agent urbanitzador pel cost de les obres, projectes i gestions necessàries per a realitzar el programa d'actuació integrada, en justa proporció al valor dels solars adjudicats en la reparcel·lació i compensant les indemnitzacions que se li deuen en el seu compte de liquidació.
 - b) Cedir gratuïtament a l'administració, en règim d'equidistribució, els sòls de destinació dotacional públic o amb destinació al patrimoni municipal de sòl legalment exigibles.
4. L'adhesió al programa d'actuació integrada no limita a la persona propietària la seua facultat d'exercir accions fundades en dret per a depurar la legalitat del programa d'actuació integrada, de l'instrument de planejament que l'acompanya o dels seus actes d'execució. Això no l'exonera del compliment de les obligacions derivades del programa d'actuació integrada.

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

1. Aprovat el programa d'actuació integrada i, si escau, aprovat definitivament l'instrument de planejament que l'acompanye, l'administració actuant remetrà a les persones propietàries afectades la notificació de la citació per a la seua participació en el programa d'actuació integrada, amb els continguts següents:
 - a) Data d'aprovació i publicació del programa d'actuació integrada i text literal de l'acord aprovatori, amb els recursos que corresponen.
 - b) Text de les normes d'actuació o del conveni de programació.
 - c) Full resum de les magnituds urbanístiques rellevants del programa d'actuació:
 - 1.r Coeficient del canvi i valor del sòl considerat als efectes del canvi.
 - 2.n Costos estimats de la urbanització, total i unitari repercutit per metre quadrat de sòl o drets aportats.
 - 3.r Aprofitament subjectiu.
 - 4.t Superfície mínima de terreny requerida per a obtindre adjudicació en parcel·la.
 - 5.t Referència a l'ordenació vigent, identificant els plans i els acords rellevants i la manera de consultar-los.
 - d) Informació a les i els propietaris que l'adhesió al programa d'actuació integrada ha de ser expressa, per a poder participar-hi, i ser atorgada en termes que possibiliten l'ocupació dels seus terrenys quan es necessiten per a urbanitzar. S'advertirà dels efectes expropiatoris de la no-adhesió i dels criteris de taxació de l'immoble per a eixe cas.
 - e) Informació succinta i clara sobre:
 - 1.r La possibilitat de triar la modalitat de retribució.
 - 2.n El mode, les condicions i el termini per al pagament en metàl·lic.
 - 3.r La quantia i el contingut literal de la garantia que s'ha de prestar i el termini per a la seua formalització, per a qui retribuisca en diners.

4.t Condicions de la retribució en sòl.

5.t Citació a les persones propietàries perquè es pronuncien respecte d'això. Les magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl o drets aportats. S'advertirà que aquests imports seran revisats quan es determine la quantia definitiva dels gastos variables del programa d'actuació integrada, dels quals només s'indicarà una estimació preliminar, així com de la indemnització individualitzada que correspondria a l'interessat per preexistències que hagen de demolir-se en execució del programa d'actuació integrada.

f) Recordatori a les persones propietàries del deure legal de manifestar les situacions jurídiques que afecten les finques de la seua propietat, així com de facilitar la documentació necessària per a identificar-les, qualificar-les i, si és el cas, valorar-les.

g) Transcripció literal d'aquest article, de l'anterior i del següent.

h) Dades de contacte per a atendre consultes i facilitar informació més detallada, de manera telemàtica i presencial.

2. La notificació informarà, a les i els propietaris d'edificacions consolidades, sobre els drets que els reconeix aquest text refós.

3. No es podrà aprovar la reparcel·lació sense abans efectuar l'emplaçament a les persones propietàries previst en aquest article.

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

1. Les persones propietàries interessades a participar en l'actuació urbanística hauran de manifestar expressament la seua voluntat d'adhesió i d'assumir les obligacions i càrregues urbanístiques corresponents, així com els correlatius drets.

2. Amb aquest fi, disposaran del termini mínim de dos mesos des que l'administració actuant els notifique l'aprovació del programa d'actuació integrada i les seues característiques econòmiques, en la forma regulada en l'article anterior. Dins del primer mes de termini, la persona propietària podrà demanar ampliació de documentació, informació addicional, formular queixa sobre la rebuda o demanar pròrroga. Si ho fa així, s'entendrà prorrogada per un tercer mes addicional, i se li haurà de comunicar, abans que comence la pròrroga, la informació o l'aclariment suplementari que siga procedent. El termini establert s'aplicarà tant per a pronunciar-se com per a prestar garanties.

L'adhesió tardana s'admetrà, amb consentiment de l'agent urbanitzador, quan constituïska ratificació d'actes o manifestacions prèvies i indiciàries de la voluntat d'adhesió i l'extemporaneïtat no pertorbe el desenvolupament del programa d'actuació integrada.

3. L'adhesió s'atorgarà en document públic administratiu davant del secretari de l'Ajuntament, o bé per atorgament davant de notari, qui ho notificarà a l'administració.

4. La manifestació d'adhesió al programa d'actuació integrada haurà de:

a) Identificar el domicili i el correu electrònic on hagen d'efectuar-se, d'ara en avant, les notificacions relatives al programa d'actuació.

b) Identificar els terrenys que són objecte de l'adhesió i l'actuació a què fa referència.

c) Referir la superfície i les característiques de la propietat.

d) Expressar, sense reserva o 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 la persona propietària coneix l'obligació de l'afecció real de la finca al compliment de les obligacions derivades de la seua participació en la reparcel·lació; afecció que s'inscriurà en el registre de la propietat quan s'inicie el tràmit de la reparcel·lació.

f) Indicar si desitja participar en l'execució del programa d'actuació per mitjà de retribució en terrenys, en metàl·lic, o per mitjà d'una modalitat de retribució mixta, d'acord amb el que estableix aquesta secció.

g) Adjuntar la notificació que la motiva, així com el document expressiu del títol de propietat i els documents justificatius de les garanties prestades.

5. L'atorgament pot efectuar-se condicionat al fet que l'administració o l'agent urbanitzador reconeguen i admeten o rebutgen determinades premisses o preus. Una vegada admeses o

rebutjades, no es donarà nou termini a la persona propietària per a tornar a triar el seu posicionament.

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

1. Les persones propietàries retribueixen l'agent urbanitzador per les despeses pressupostades com a màxims en el programa d'actuació integrat en metàl·lic, en terrenys o en la modalitat de retribució mixta, segons manifesten en el seu escrit d'adhesió, això conforme a l'article 150 d'aquest text refós, i sense perjudici de les modificacions que pugui introduir l'administració en l'aprovació del programa, així com de la retaxació de càrregues. La correlació entre el cost dinerari de les càrregues i el valor del sòl es determina en el programa d'actuació integrada per mitjà del coeficient de canvi, excepte un altre acord entre les persones interessades.
2. La retribució serà en metàl·lic quan la consolidació de l'àmbit impedisca materialment la retribució en terrenys.
3. La retribució en terrenys pot ser establida amb caràcter forçós quan els terrenys que així siguin adquirits per un agent urbanitzador públic corresponguen a la reserva legal destinada a habitatges de protecció pública i es valoren de conformitat amb el preu màxim que se segueixca d'aquesta vinculació.
4. En la gestió directa, l'administració actuant ha de determinar en l'aprovació del programa d'actuació si les persones propietàries i els titulars de drets afectats per l'actuació urbanitzadora paguen les despeses d'urbanització en metàl·lic o en terrenys.
5. En la gestió indirecta i en la gestió per les persones propietàries, es presumeix escollida la retribució en terrenys a falta de constitució de garantia per la totalitat de l'import del pagament en metàl·lic, en forma i termini, en la part no garantida. Aquesta circumstància l'ha de notificar l'agent urbanitzador a l'administració i a la persona propietària.
6. Les càrregues variables sorgides després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació s'han de retribuir en metàl·lic.

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

1. Són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues fixes, als efectes d'aquest text refós:
 - a) Les obres programades necessàries per a la consecució dels objectius legals del programa d'actuació integrada enunciats en l'article 116 d'aquest text refós.
 - b) La redacció dels projectes tècnics i la direcció d'obra necessaris amb el fi indicat abans.
 - c) Els gastos de gestió de l'agent urbanitzador, quantificats com un percentatge de la suma dels dos conceptes anteriors, tal com figuren en el programa d'actuació integrada, que inclouen els seus gastos generals i financers, relatius a:
 - 1.r El manteniment i la conservació de la urbanització durant el període que corresponga fins a la seua recepció per l'administració.
 - 2.n Els gastos, aranzels, taxes i honoraris corresponents a la tramitació de les actuacions que ha de gestionar i impulsar.
 - 3.r Els controls de qualitat i els peritatges pressupostats en el programa d'actuació integrada, a compte d'empreses o professionals independents de l'agent urbanitzador, per a controlar l'execució i recepció de les obres o el compliment de les obligacions i la major objectivitat de les actuacions.
 - d) El benefici empresarial de l'agent urbanitzador, calculat com un percentatge, de fins al deu per cent, del valor dels conceptes referits en els apartats anteriors.
2. Són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues variables, les següents:
 - a) El cost d'indemnització a compte de construccions, instal·lacions, plantacions i sembrats que, en execució del programa d'actuació integrada, s'hagen de derrocar, arrancar o destruir, o cedir a l'administració; i les indemnitzacions per trasllat o cessament d'activitats, resolució d'arrendaments i extinció de servituds predials.

- b) Les indemnitzacions a les persones propietàries per obres d'urbanització que ja hagen sufragat i siguen útils a l'actuació.
- c) Els gastos per real·lotjament i retorn d'ocupants a què aquests tinguen dret d'acord amb la legislació vigent.
- d) Si és el cas, l'import del cànon d'urbanització meritat a favor de l'administració o el reintegrament que siga procedent a favor d'altres actuacions de conformitat amb l'article 152 d'aquest text refós.

L'import total de les càrregues d'urbanització variables es repercutirà entre totes les persones propietàries en règim d'equidistribució. Posteriorment, s'assignarà a cada persona propietària o titular de dret indemnitzable l'import que li corresponga percebre pels conceptes indicats en els apartats anteriors.

3. Els conceptes de l'apartat 2 es consideraran gastos variables aliens al preu cert del programa d'actuació integrada. Podran arbitrar-se mesures perquè siguen directament pagats i cobrats entre interessats sense bestreta i mediació de l'agent urbanitzador. Aquest és responsable del fet que es facen efectius abans de l'ocupació dels béns afectats i també que siguen taxats al valor que objectivament corresponga segons les normes que ho regulen, excepte en el cas previst en l'article 99.3 d'aquest text refós.

4. Les càrregues d'urbanització corresponents a l'execució del sistema de sanejament i depuració, quan el programa d'actuació incloga la construcció d'un sistema propi, han de ser costejades totalment amb càrrec a l'actuació urbanística. Quan el programa d'actuació incloga la connexió de l'actuació al sistema públic, l'actuació urbanística ha de participar en les despeses de construcció o ampliació de les infraestructures públiques, amb independència de quin siga l'estat d'execució, en la part corresponent a l'actuació urbanística de què es tracte. Aquest ingrés ha de ser transferit per l'administració actuant o per l'agent urbanitzador a la Generalitat, d'acord amb la normativa sectorial corresponent, llevat que s'establisca un pacte a través dels acords que es prevegen en els instruments previstos en la normativa aplicable en matèria de sector públic.

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

Són càrregues de l'actuació que seran a compte de la propietat de cada finca i no imputables al programa d'actuació integrada:

- a) Els costos de descontaminació i neteja de sòl, en els termes previstos per la legislació ambiental aplicable.
- b) Els costos d'extinció de drets reals i alçament de càrregues incompatibles amb el planejament, excepte les servituds predials.
- c) Els costos per rescissió de qualssevol drets, contractes o obligacions vinculades a les seues finques que disminuïsquen el seu valor en venda.
- d) Els costos de servei de mediació, peritatge o arbitratge previstos en el programa d'actuació integrada meritats a instàncies d'una persona propietària individual, llevat que corresponguen a l'agent urbanitzador o al programa d'actuació integrada.

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

1. Quan una mateixa obra pública siga de comuna utilitat a diverses actuacions connexes, el seu cost es repartirà entre aquestes a mesura que es desenvolupen i en proporció al respectiu aprofitament.
2. Qui finance l'obra comuna tindrà dret a rescabalar-se de l'excés de cost suportat a càrrec de les actuacions següents.
3. Les actuacions posteriors sufragaran equitativament la seua part quan es programen i reparcel·len, si són actuacions integrades, o quan s'edifiquen, si són actuacions aïllades.
4. Per a garantir el pagament futur i l'actualització del seu valor, s'establirà un cànon d'urbanització, aprovat per mitjà d'ordenança municipal, que 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 153. Retaxació de càrregues i revisió de preus.

1. La retaxació de càrregues pressupostades en el programa d'actuació integrada només és procedent per causes imprevisibles i no imputables a l'agent urbanitzador, com són la força major i els canvis per variació sobrevinguda en la reglamentació tècnica aplicable.
2. La retaxació de càrregues no pot implicar augment de l'import total corresponent al benefici de l'agent urbanitzador.
3. La tramitació de la retaxació de càrregues pot iniciar-se d'ofici o a instància de l'urbanitzador; exigeix audiència de les persones afectades, pel termini d'un mes, i aprovació per l'òrgan que va aprovar el programa d'actuació integrada en el termini de tres mesos des de l'inici. No es pot sol·licitar la retaxació de càrregues una vegada lliurades les obres a l'administració i subscripta l'acta de recepció d'obres per l'administració, excepte per resolució judicial ferma.
4. La retaxació de càrregues, excepte força major, té un límit del vint per cent del valor de les càrregues certes totals, segons l'import del programa d'actuació integrada aprovat. Si el supera, excedint el repercutible a les persones propietàries, l'agent urbanitzador podrà renunciar a la seua comanda, excepte renúncia a percebre l'excés sobre aquest vint per cent.
5. Les persones propietàries que retribuïsquen en sòl, després d'haver-lo aportat, pagaran la retaxació de càrregues en metàl·lic, excepte acord amb l'agent urbanitzador per al seu pagament en sòl.
6. Els increments de càrregues derivats de les millores i canvis de projectes ordenats unilateralment per l'administració en interès públic després de l'aprovació del programa d'actuació integrada, seran a càrrec de l'administració ordenant. Els increments de cost imputables a una tercera persona, com ara companyies subministradores, només justifiquen la retaxació si l'agent urbanitzador, amb la diligència empresarial que li és exigible, ni els pot evitar, ni els pot pressupostar amb major certesa en el programa d'actuació integrada, a falta de referències objectives, públiques i taxades.
7. La revisió de preus serà aplicable en els termes regulats en la legislació de contractes del sector públic.

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

1. Les xarxes de servei (aigua, gas, electricitat, telefonia, cable òptic i altres d'anàlogues) construïdes per gestió de l'agent urbanitzador sufragades per les persones propietàries se cediran a l'ajuntament en els termes establerts en la legislació sectorial aplicable.
L'ajuntament optarà bé per la gestió directa d'aquests serveis o bé per la seua assignació a les empreses subministradores amb el 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.
2. L'aportació de materials i l'execució d'instal·lacions, gratuïta i a càrrec o compte d'una companyia subministradora, es deduirà proporcionadament del valor de la prestació que li és exigible de conformitat amb l'apartat anterior.
3. En cap cas s'exigiran per compte o càrrec d'una actuació urbanística instal·lacions de les xarxes de serveis que excedisquen les seues necessitats pròpies.

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

1. En els informes de condicions tecnicoeconòmiques que evacuen les empreses distribuïdores per als nous subministraments, o per l'ampliació de potència dels existents, inclosos els corresponents a actuacions urbanístiques i a la implantació o l'ampliació d'activitats en el territori, que impliquen una nova extensió de xarxa, han de justificar, de forma expressa i motivada, l'elecció del punt i de la tensió de connexió, per a la qual cosa han de recollir les dades que acrediten la falta de capacitat, o altres causes reglamentàries, que impedisquen que el punt de connexió per a alimentar el subministrament sol·licitat no pugui realitzar-se des dels diferents punts de les xarxes de distribució més pròxims elèctricament al subministrament mencionat. Igualment, aquest informe ha d'expressar de forma clara i degudament justificada per al o a la sol·licitant les instal·lacions i els costos dels quals no ha de fer-se càrrec, amb

motiu del sobredimensionament i de les millores de qualitat o dels requisits addicionals en les instal·lacions no exigibles reglamentàriament.

Quan les instal·lacions de nova extensió hagen de ser cedides a la distribuïdora d'acord amb la legislació vigent, aquesta ha d'informar expressament la persona sol·licitant que les haja costejades sobre la possibilitat d'exigir la subscripció d'un conveni de rescabament d'aquests costos davant de terceres persones, per una vigència mínima de deu anys i així aquesta infraestructura quedaria oberta a l'ús de terceres persones.

2. Aquells que tinguen la condició de part interessada en l'expedient administratiu en el si del qual s'emeta l'informe a què es refereix l'apartat anterior, poden presentar escrit d'al·legacions davant la conselleria competent en matèria d'energia a l'efecte que dicte una resolució vinculant sobre la qüestió plantejada.

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

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

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

2. Quan la persona propietària opte per la retribució a l'agent urbanitzador en metàl·lic, el pagament es materialitza per mitjà de l'ingrés de l'import corresponent en el patrimoni de l'agent urbanitzador, segons el compte de liquidació i el pla de pagaments establert en la reparcel·lació, o aprovats posteriorment. Per al cobrament dels pagaments l'agent urbanitzador girarà quotes d'urbanització, amb l'autorització prèvia administrativa de cobrament. Aquesta s'instarà acompanyant els certificats o factures justificatives i ha de ser resolta en el termini d'un mes. La falta de resolució expressa determinarà les responsabilitats que corresponga per a mantindre la indemnitat de l'agent urbanitzador.

3. Les quotes d'urbanització es meritiran a mesura que l'agent urbanitzador presente davant de l'administració els correlatius certificats d'obra o factures justificatives. El cobrament anticipat d'inversions futures és possible en cas de gestió directa, però només quan es tracte de gastos compromesos prèviament i que s'han d'executar abans de sis mesos i sempre que s'haja inscrit la reparcel·lació en el registre de la propietat. En tot cas, abans de l'inici de les obres i després de l'aprovació de la reparcel·lació, podran girar-se quotes a compte del cost dels projectes i de les indemnitzacions, segons els documents de programació aprovats.

4. Els canvis o els suplementes en la liquidació provisional requereixen audiència a les parts afectades abans de l'aprovació administrativa. En el supòsit de retaxació de càrregues o canvis en el programa, l'agent urbanitzador pot sol·licitar que es practique una nova afectació en la quantia que aprobe l'administració actuant, fins a cobrir l'increment de l'import total degut per compte de cada finca resultant.

5. Els requeriments de pagament de les quotes d'urbanització, de l'agent urbanitzador establiran els terminis i revestiran les garanties legals exigibles per als actes de recaptació tributària en període voluntari. La falta de pagament en període voluntari determinarà el seu cobrament en via executiva; a aquest efecte, l'autorització per a executar garanties pot ser instada per l'agent urbanitzador a l'administració, la qual l'acordarà si és procedent.

6. Les quotes impagades en període voluntari es cobraran executant la garantia presentada per a garantir la retribució en metàl·lic.

7. L'administració, tan prompte com advertisca un excés en el cobrament de quotes d'urbanització, procedirà a suspendre'l, i requerirà justificació a l'agent urbanitzador.

8. En tot allò no previst en aquest article respecte del pagament de les quotes d'urbanització, regirà el que estableix la legislació en matèria de tributs respecte del pagament i les actuacions i procediments de recaptació dels deutes tributaris.

Secció IV. Garanties del procés urbanitzador

Article 157. Garanties de compliment de les obligacions urbanístiques.

1. Les garanties urbanístiques que haja de presentar l'agent urbanitzador a favor de l'administració o de les persones propietàries afectades, o les que aquests aporten en benefici de l'agent urbanitzador o de l'administració, siga per al desenvolupament de programes d'actuació integrades, programes d'actuacions aïllades, o per a l'obtenció de llicències urbanístiques, podran constituir-se, d'acord amb els apartats següents:

a) Per mitjà de garantia personal o fiança, amb les condicions, modalitats i efectes previstos per la legislació de contractes del sector públic. La transmissió de la finca reparcel·lada no allibera l'avalador del transmetent fins que ho substituïska plenament el de l'adquirent.

b) Per garantia real d'hipoteca, en els termes que autoritze l'administració actuant i que reglamentàriament podran determinar-se. En tot cas, ha de tractar-se de primera hipoteca sobre bé immoble, que estiga lliure de càrregues, de gravàmens, d'ocupants i de compromisos comercials que dificulten la seua futura liquidació. El seu valor ha de garantir amb suficiència l'obligació de la qual responen, segons taxació recent.

2. L'execució de garanties requereix autorització o certificat administratiu, que s'emetrà als deu dies d'haver constatat l'incompliment. El document que formalitze la garantia pot ser depositat en poder del beneficiari.

3. Les garanties es cancel·laran per compliment de la persona obligada.

4. La llei no empara la responsabilitat personal il·limitada de la persona propietària no urbanitzadora pels seus deutes urbanístics, qui només respon amb les garanties personals o reals prestades.

Article 158. Garantia de promoció del programa d'actuació integrada ²¹

1. En atenció a les circumstàncies concurrents, l'ajuntament podrà exigir a les persones o entitats licitadores o, si és el cas, a les persones propietàries aspirants a urbanitzadores, la constitució d'una garantia provisional que responga del manteniment de les seues ofertes fins a la signatura del conveni de programació, havent de justificar suficientment en l'expedient les raons de la seua exigència. Aquesta garantia no podrà ser superior al 2 per cent de l'estimació aproximada de les càrregues del programa d'actuació integrada efectuada per l'ajuntament.

2. L'empresa urbanitzadora designada haurà d'assegurar els seus compromisos amb una garantia definitiva per un import equivalent al 2 per cent les càrregues del programa fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte, s'haurà de completar la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a, almenys, un 5 per cent del valor de les càrregues d'urbanització previstes en el programa d'actuació integrada. Aquesta fiança respon de les seues obligacions generals davant de l'Administració i és independent i addicional respecte de les que preveu aquest text refós 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 10 per cent. Aquesta garantia s'haurà de constituir abans d'aprovar el projecte de reparcel·lació.

3. L'administració actuant, els organismes, les entitats o les empreses de capital íntegrament públic, per a assumir mitjançant gestió directa el desplegament d'un programa d'actuació, només caldrà que comprometen crèdit amb càrrec al seu pressupost per l'import equivalent a un 5 per cent del cost total de les càrregues del programa. En el supòsit de societats urbanístiques o ens sotmesos al dret privat, podran garantir l'actuació mitjançant el compromís d'aquesta quantitat establida en les seues pròpies previsions d'ingressos o despeses o document similar, en els de pressupostos de les seues administracions titulars o mitjançant l'atorgament de les garanties exigides a un agent urbanitzador privat.

4. En aquests supòsits de gestió directa, l'Administració podrà justificar el compromís de crèdit necessari amb càrrec al futur compte de liquidació provisional en la reparcel·lació, o a la memòria de càrregues d'urbanització, sense necessitat que siga amb càrrec al pressupost

²¹ L'article 158 es modifica per l'article 204 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

municipal vigent, de manera que, tant els ingressos com les despeses derivades d'aquest compte de liquidació provisional o memòria, es consideraran ingressos i despeses extrapressupostaris.

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

1. L'agent urbanitzador, amb motiu de la reparcel·lació, ha de garantir el valor íntegre de les parcel·les rebudes de les persones propietàries que li retribueixen en sòl, per mitjà de garantia en alguna de les modalitats previstes en l'article 157 d'aquest text refós.
2. Aquesta garantia es cancel·larà, totalment o per fases, a mesura que complisca l'obligació d'urbanitzar i dotar de la condició de solar les altres parcel·les adjudicades a aquelles persones propietàries que correlativament li van retribuir en sòl.
3. S'admetrà com a garantia el terreny constitutiu de la retribució, quan la seua adjudicació a l'agent urbanitzador quede sota condició resolutòria, per incompliment de les seues obligacions o sota poder dispositiu fiduciari de l'administració actuant. Qualsevol de les dos modalitats s'inscriurà en el registre de la propietat. En el primer cas, el títol inscripció haurà de determinar la forma de constar en el registre el compliment o incompliment de la condició resolutòria, amb indicació dels requisits per a la seua inscripció. En cas de titularitat fiduciària de l'administració, aquesta circumstància constarà en la inscripció, i arrellegarà així mateix la forma en què haurà de cancel·lar-se aquesta titularitat fiduciària si l'agent urbanitzador compleix les seues obligacions. També es podrà establir que l'adjudicació a l'agent urbanitzador dels terrenys corresponents a la retribució es faça sota la condició suspensiva del fet que els efectes translatius de la propietat es demoren fins que s'execute l'obra d'urbanització.
4. En els supòsits a què es refereix l'apartat anterior, llevat que s'haja constituït una garantia financera pel compliment dels deures de l'agent urbanitzador, la resolució del programa implica que l'ajuntament quede com a titular fiduciari de les parcel·les corresponents. Si s'efectua una altra adjudicació del programa, aquestes parcel·les s'han d'adjudicar al nou agent urbanitzador en concepte de retribució. En el cas que es tramite la reversió de la reparcel·lació, s'ha de dur a terme la restitució als que hagen retribuit en terrenys.

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

1. En optar una persona propietària per la retribució en metàl·lic l'agent urbanitzador, els terrenys de la seua propietat inclosos en l'àmbit de l'actuació, i els adscrits a aquella, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures urbanístics, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl. L'afectació real pot substituir-se per garantia financera o garantia hipotecària, d'acord amb l'article 157 d'aquest text refós i en els termes de la legislació estatal del sòl respecte de les obligacions derivades del compte de liquidació provisional. No obstant això, ha de mantenir-se l'afectació real o, si escau, la garantia financera o hipotecària que establisca l'agent urbanitzador i que aprobe l'administració, respecte de la diferència entre la liquidació provisional i la definitiva.
2. L'afectació real de la propietat dels que retribuisquen en terrenys desapareixerà després de l'aprovació de la reparcel·lació.
3. Una vegada aprovat el compte de liquidació definitiva, pot cancel·lar-se l'afectació real a instància de la persona titular del domini o qualsevol altre dret real sobre la finca, adjuntant a la sol·licitud un certificat de l'òrgan actuant que acredite que ha sigut garantit mitjançant fiança el compte de liquidació definitiva referent a la finca de què es tracte. Igualment, i excepte la tercera protegida per l'article 34 de la Llei Hipotecària, pot practicar-se la nota d'afectació real en substitució de la fiança constituïda anteriorment.

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

Les anteriors modalitats de garantia són igualment exigibles en els programes d'actuació aïllada l'objecte de les quals siga una obra d'edificació o rehabilitació. Els imports que s'han de garantir correspondran al valor de l'obra d'edificació, i urbanització si és el cas, que es preveja en el programa d'actuació aïllada.

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

La garantia d'executar les obres d'urbanització de manera simultània a les d'edificació, regulada en l'article 187.1 d'aquest text refós, pot ser suplida, en benefici de la persona propietària que retribueix, per la garantia de retribució o la d'aportació que, amb idèntic fi, ja estiga a disposició de l'ajuntament.

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

Article 163. L'empresa constructora.

1. Es denomina empresa constructora la responsable d'executar el projecte d'urbanització o projectes d'obres que desenvolupen el programa d'actuació integrada.

2. Quan el pressupost del programa d'actuació aprovat siga igual o superior a 4.845.000 euros, o la quantia que la legislació de contractes del sector públic 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'agent urbanitzador en pública licitació, el qual serà convocat i adjudicat per mitjà d'un procediment de contractació d'acord amb aquest article i la legislació de contractes del sector públic.

b) El procés de selecció de l'empresa constructora utilitzarà com a pressupost màxim i base de licitació el pressupost de contracta establert en l'adjudicació del programa d'actuació integrada, i ha de vetllar per aconseguir les millors condicions econòmiques en l'execució de l'obra, sense detriment de la qualitat global de l'actuació. En el cas d'una disminució sobre el pressupost de licitació, la baixa es traslladarà a la part propietària.

c) L'agent urbanitzador ha de justificar, davant de l'administració, que la selecció de l'empresari constructor compleix els criteris i les normes que la regeixen, i informar-lo amb caràcter previ de les condicions, plecs i decisions de contractació que es propose adoptar i, amb caràcter immediat, de les finalment adoptades. Com a garantia de transparència, la licitació es desenvoluparà sota fe pública notarial o administrativa i la documentació acreditativa del compliment de l'anterior serà accessible a les persones propietàries interessades i estarà depositada en els arxius públics.

d) L'agent urbanitzador assumirà, per si mateix o per una tercera persona, l'execució de l'obra per falta d'ofertes que concorreruen a la licitació, i complirà el seu plec, incloent-hi la classificació del contractista quan ho exigisca la legislació de contractes del sector públic.

3. La relació entre l'agent urbanitzador i l'empresa constructora té caràcter privat, sense perjudici del que estableix aquest article. L'administració només intervindrà en aquesta relació per exigència d'interès públic fundada en dret. L'agent urbanitzador pot reservar-se la possessió civil de les obres, sense perjudici de les prerrogatives legals de l'administració respecte al domini públic.

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

1. La contractació d'empresa constructora per l'administració en els casos de gestió directa s'ajustarà al que disposa la legislació de contractes del sector públic.

El plec podrà especificar que el preu siga pagador precisament amb l'acabament de la subhasta de les parcel·les que s'assignen a l'administració en recompensa de les càrregues d'urbanització, i el o la contractista es compromet a acceptar eixos termes. Si les postures de la subhasta són insuficients per a pagar a l'empresa constructora, aquesta s'adjudicarà les parcel·les corresponents en pagament. Així mateix, podrà estipular-se, com a modalitat de pagament, que l'administració cedisca els crèdits i garanties de retribució en metàl·lic, fins a cobrir l'import del contracte.

2. El contracte podrà ser d'obra i serveis, per a encomanar també a l'empresa constructora l'elaboració del projecte de reparcel·lació i les tasques auxiliars d'aquesta. No podrà facultar-se al o la contractista per a ser retribuïda en terrenys de forma diferent de la regulada abans.

Article 165. Cessió de l'adjudicació.

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

Article 166. Subcontractació.

1. L'agent urbanitzador podrà subcontractar amb terceres persones de la seua elecció la realització de prestacions auxiliars de l'execució del programa d'actuació integrada. En tot cas, ha de comunicar anticipadament a l'administració la identitat del seu empresariat col·laborador, abstenir-se de contractar amb aquelles persones que estiguen legalment incapacitades o inhabilitades per a l'exercici d'aquestes funcions i mai dispensar-los condicions més desfavorables de les que, per llei, protegeixen als i les subcontractistes del sector públic.

2. Els i les subcontractistes quedaran obligats davant de l'agent urbanitzador, el qual assumirà la total responsabilitat de la gestió del programa davant de l'administració.

Secció VI. Finalització del programa d'actuació integrada**Article 167. Finalització normal del programa d'actuació integrada.**

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

Article 168. Recepció de la urbanització.

1. Les obres d'urbanització públiques han de ser rebudes per acte exprés de l'administració en el termini de tres mesos des del seu oferiment formal. Tanmateix, transcorreguts tres mesos des de l'oferiment sense que hi haja resolució expressa de l'administració, les obres s'entenen rebudes. També s'entenen rebudes des que queden obertes a l'ús públic. Des de la recepció expressa o des que queden obertes a l'ús públic, queden en període de garantia durant dotze mesos, en què l'agent urbanitzador ha de respondre dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat aquest període, pertoca la devolució de les garanties de promoció del programa d'actuació integrada.

2. És possible la recepció parcial de les obres d'urbanització per fases de funcionalitat autònoma.

3. La recepció s'entén sense perjudici de les accions, fins i tot civils, que assistisquen l'administració o les persones administrades, per danys derivats de vicis ocults.

Article 169. Conservació de la urbanització.

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

2. La conservació de les obres d'urbanització es pot fer per gestió directa o per gestió indirecta. En el cas de gestió indirecta, la contractació de la conservació de la urbanització s'ha de fer de conformitat amb la legislació de contractes del sector públic. Tanmateix, els administrats poden constituir i integrar-se voluntàriament en associacions privades de conservació de la urbanització, l'objecte de les quals siga la conservació de les obres públiques d'urbanització i el manteniment de serveis extraordinaris que siguen d'interès particular.

Article 170. Compte definitiu de liquidació.

Una vegada que s'han rebut les obres d'urbanització del programa d'actuació integrada, l'ajuntament aprovarà el compte de liquidació definitiva de conformitat amb l'article 96 d'aquest text refós.

El compte de liquidació definitiva i els canvis o suplementos en la liquidació provisional requereixen audiència de les parts afectades abans de la seua aprovació administrativa.

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

1. L'administració ha d'acordar la finalització del programa d'actuació integrada quan es produísca la caducitat del seu terme. La caducitat dóna lloc, segons els casos, a les conseqüències previstes respecte de la renúncia o la remoció del programa d'actuació integrada.
2. L'administració ha d'acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:
 - a) Remoció de l'agent urbanitzador en les seues funcions, sense persona substituïda autoritzada.
 - b) Renúncia de l'administració a la programació o de comú acord amb l'agent urbanitzador.
3. Així mateix, l'administració pot acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:
 - a) Causa de força major.
 - b) Canvi legítim en els criteris de planejament o programació, d'acord amb el que hi ha establert en aquest text refós.
4. Serà revocada la seua comanda a l'agent urbanitzador quan incórrega en:
 - a) Infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus, amb relació a l'àmbit programat.
 - b) Obstaculització de l'exercici dels drets i els deures urbanístics de les parts afectades per la programació o la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa d'actuació.
 - c) Incompliment greu dels seus compromisos, falta de prestació de garanties o alguna altra infracció dels deures de l'agent urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.
 - d) Inactivitat injustificada de l'agent urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns, excepte pròrroga expressa i justificada.
 - e) Renúncia injustificada.
 - f) Incapacitat legal sobrevinguda de l'agent urbanitzador per a l'exercici de la seua tasca, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.
5. L'acord de revocació comporta, amb la ponderació prèvia de les circumstàncies de cada cas, algun o alguns dels efectes següents:
 - a) La confiscació de les garanties.
 - b) La imposició de penalitats.
 - c) La indemnització dels danys i els perjudicis irrogats a l'administració o a les parts afectades.
6. Els canvis regulats en les lletres a i b de l'apartat 3 d'aquest article s'han adoptar preveient les compensacions econòmiques que, si escau, procedisquen a favor de l'agent urbanitzador o de les persones propietàries.
7. La renúncia, unilateral de l'administració o per mutu acord, mitjançant causa justificada, dona lloc, en la mesura procedent, a la devolució de garanties i, si escau, a la compensació a l'agent urbanitzador.
8. L'acord que cancel·le o resolga el programa d'actuació integrada s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, amb la comunicació prèvia al registre de programes d'actuació.
9. El termini per a resoldre el procediment de resolució de l'adjudicació dels programes d'actuació integrada és de vuit mesos.

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

1. En resoldre i declarar la caducitat del programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant haurà de resoldre sobre la reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització. L'ajuntament podrà optar per:

a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquest text refós, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de 5 anys prorrogable a 10 anys, si les obres d'urbanització estigueren executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estigueren executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.

b) Deixar sense efectes la reparcel·lació, a través del procediment de reversió del procés reparcel·latori i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establits en aquest text refós i en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.

2. A aquests efectes pot:

a) Declarar l'edificabilitat d'aquells solars la persona propietària dels quals haja contribuït legalment a les càrregues d'urbanització.

b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en què, atès que les obres d'urbanització es troben en un estat avançat, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades; autoritzar, si escau, que la persona propietària de la parcel·la complete la urbanització en règim d'actuació aïllada, i mantenir la resta dels terrenys en alguna de les situacions a què es refereixen els apartats següents.

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

d) L'administració, en cas de mantenir la gestió indirecta del programa d'actuació integrada, podrà requerir als que van formular proposicions juridicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'ordre derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 132 d'aquest text refós, a fi que accepten l'adjudicació i prossegueixen amb l'execució del programa d'actuació.

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

f) Començar, si escau, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguen pertinents, dirimint i declarant les responsabilitats i les penalitzacions corresponents i acordant la confiscació de garanties i la imposició de sancions quan procedisca.

g) També podrà acordar-se la directa intervenció gestora de l'administració per a la prossecució provisional del programa d'actuació mentre es resol sobre la seua resolució i, si escau, nova adjudicació.

h) Alçar acta de recepció de la urbanització amb les taxes que corresponguen, realitzar el mesurament i la liquidació de les obres d'urbanització realment executades i, si escau, lliurar-la al nou agent urbanitzador.

i) Excepte perjudici per a l'interès públic o tercer sense culpa, es pot disposar bé la devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, en metàl·lic o en terrenys, efectivament satisfetes i no aplicades al seu destinació, a les persones propietàries de terrenys en què no es pense escometre una nova programació, amb modificació prèvia, pel mateix procediment seguit per a la seua adopció, dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa d'actuació cancel·lat, o bé la compensació que siga pertinent a les persones propietàries que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització, amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic agent urbanitzador, quan aquesta pertoque.

Article 173. La reversió de la reparcel·lació.

1. En resoldre el programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant ha de resoldre sobre la reversió de la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització.
2. En el cas de no haver-se aprovat la reparcel·lació, l'administració, en resoldre el programa d'actuació integrada, ha d'acordar l'adopció de les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable, excepte aquells en què, d'acord amb els criteris de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, considere necessari mantenir en la classificació actual per a atendre la demanda de sòl en les seues diferents categories.
3. Si s'ha aprovat definitivament la reparcel·lació, l'ajuntament pot optar per:
 - a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquest text refós, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de cinc anys prorrogable a deu anys, si les obres d'urbanització estan executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estan executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.
 - b) Deixar sense efecte la reparcel·lació, mitjançant el procediment de reversió del procés reparcel·latori i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establits en aquest text refós i en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.
 - c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.
4. En el procediment de reversió de la reparcel·lació s'han d'aplicar les regles següents:
 - a) S'ha de seguir el procediment previst en l'article 98 d'aquest text refós.
 - b) S'ha d'elaborar un projecte en què les finques inicials han de ser les que es van adjudicar en el projecte de reparcel·lació aprovat, inclosos els sòls dotacionals. Les finques resultants del projecte de reversió han de ser les finques d'origen aportades a la reparcel·lació, si bé per raons justificades, es pot regularitzar la seua configuració.
 - c) És necessària la intervenció de les persones titulars de drets i càrregues inscrits, o d'aquells l'existència dels quals conste per una nota al marge en cas de cancel·lació formal, sobre les finques resultants de la reparcel·lació, per a la qual cosa s'ha d'aportar un certificat registral acreditatiu de les titularitats, i s'ha d'estendre una nota marginal de l'inici del procés de reversió.
 - d) En el projecte de reversió s'han d'indicar les titularitats que han de traslladar-se des de les finques resultants del projecte de reparcel·lació a les creades novament. Les terceres persones adquirents de les finques resultants de la reparcel·lació s'han d'integrar en el procés de reversió, d'acord amb el que hi ha establert en l'article 27.1 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. També s'han d'integrar en el procés de reversió, si escau, les persones propietàries de finques inicials en el procés reparcel·latori que van rebre una compensació econòmica substitutiva d'adjudicació de finca resultant, per la insuficiència de drets per a rebre adjudicació en parcel·la, si no han ingressat l'import del preu de la compensació o si mantenen la possessió dels terrenys.
 - e) S'han d'aplicar les regles establides en la normativa bàsica de l'Estat relatives al règim de les titularitats limitades i dels drets i els gravàmens inscrits en les finques d'origen, i a aquest efecte s'han de considerar com a finques d'origen les de resultat de la reparcel·lació, i com a finques de resultat les que s'adjudiquen en el projecte de reversió.
 - f) El projecte de reversió ha de contenir, quan calga, un compte de liquidació amb les possibles compensacions econòmiques resultants de la devolució de quantitats pagades o percebudes durant la reparcel·lació.
 - g) L'acte administratiu d'aprovació del procediment de reversió, una vegada ferma en via administrativa, és el títol inscriptible en el registre de la propietat.
 - h) A les transmissions de terrenys a què done lloc el procés de reversió de la reparcel·lació se'ls pot aplicar el que hi ha disposat en l'article 23.7 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.
5. Abans d'iniciar el procés de reversió de la reparcel·lació, l'administració urbanística actuant pot oferir a les persones propietàries la possibilitat que, en el termini de tres mesos des de la notificació, assumisquen la condició d'agent urbanitzador mitjançant el règim de gestió per les

persones propietàries previst en aquest text refós. A aquests efectes, el percentatge a què es refereix l'article 120 d'aquest text refós es considera referit a la superfície de terrenys inclosos en la reparcel·lació, exclosos els sòls dotacionals.

CAPÍTOL V

Programes per al desenvolupament d'actuacions aïllades

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

1. La iniciativa per a la formulació del programa per al desenvolupament d'actuacions aïllades pot ser pública o privada.
2. Les administracions públiques, per si mateixes o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, per mitjà de la gestió directa, o les mateixes persones particulars a través de la gestió indirecta, podran promoure iniciatives de programa per al desenvolupament d'actuacions aïllades.
3. La o el promotor d'una iniciativa de programa d'actuació aïllada haurà d'acreditar la disponibilitat civil sobre terrenys suficients per a assegurar que edificarà la parcel·la, i que ho farà en un termini inferior a tres anys. S'exceptua l'exigència de disponibilitat civil sobre els terrenys, quan aquests estigueren en règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució de la persona propietària.
4. Als efectes d'aquest text refós, té la disponibilitat civil qui tinga poder de disposició sobre propietats que siguin suficients per a ser persona o entitat adjudicatària de finca resultant en la reparcel·lació, amb característiques adequades per a la seua edificació. En sòl urbà de centres històrics delimitats, es considerarà acreditada la disponibilitat civil sobre terrenys quan es tinga la titularitat d'almenys el deu per cent de la propietat.

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

El contingut del programa d'actuació aïllada ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor o promotora de costejar totalment l'execució. Ha d'incloure els documents següents:

a) Alternativa tècnica, que contindrà:

1.r Avantprojecte d'edificació o de rehabilitació, acompanyat, si és el cas, de projecte d'urbanització per a completar les obres necessàries per a atorgar als terrenys la condició de solar. Ambdós documents contindran la delimitació de l'àmbit de l'actuació i una memòria de qualitats, tant de les obres de construcció com de les d'urbanització, i la descripció, com a mínim, dels elements significatius i rellevants que permeten determinar el cost total de l'actuació.

2.n En el cas que siga necessari modificar el planejament urbanístic, s'acompanyarà del corresponent instrument urbanístic que el modifique. Només podrà aprovar-se definitivament el programa simultàniament o després de l'aprovació definitiva de l'instrument esmentat.

b) Proposta de conveni urbanístic que s'ha de subscriure entre la persona adjudicatària i l'administració actuant, en el qual consten els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que regularan l'adjudicació. S'identificarà la forma de gestió de l'actuació. El promotor o la promotora d'una actuació aïllada ha de garantir el cost de les indemnitzacions i els preus justos, els gastos del pla de real·lotjament i retorn i la totalitat del cost de les obres d'urbanització, si haguera que realitzar-les.

c) Proposició juridicoeconòmica, que preveja els aspectes següents:

1.r Desenvolupament de les relacions entre la persona adjudicatària i la propietat de la finca, on s'expressen, si és el cas, els eventuais acords ja aconseguits i les disposicions relatives a la forma de finançament de l'actuació i la retribució de la persona adjudicatària.

2.n Estimació de la totalitat dels costos d'execució de l'actuació.

3.r Avanç de l'equidistribució de beneficis i càrregues. En el cas de règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució per la persona propietària, es formularà una proposta de

preu d'adquisició de l'immoble, a títol de persona o entitat beneficiària privada de l'expropiació forçosa, o proposta de pagament de la totalitat dels costos d'execució, per mitjà de l'atribució a la persona adjudicatària, en règim de 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 real·lotjament i retorn.

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

1. La gestió d'un programa d'actuació aïllada podrà realitzar-se, en exercici directe de les seues competències, per la mateixa administració o per les seues entitats instrumentals, en règim de gestió directa. En defecte de gestió directa, la gestió podrà ser assignada per l'administració actuant a les persones propietàries del sòl de l'àmbit de l'actuació. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió per les persones propietàries, la condició de promotor o promotora podrà atribuir-se, en règim de gestió indirecta, a una persona particular o empresa mixta.

2. La promotora o promotor designat per a la gestió d'un programa d'actuació aïllada quedarà subjecte a l'estatut de l'agent urbanitzador regulat en aquest text refós per a les actuacions integrades.

3. El procediment d'aprovació dels programes d'actuació aïllada en els casos de gestió directa per l'administració i de gestió per les persones propietàries serà establert en el capítol III del títol III del llibre I. En el supòsit de gestió indirecta, serà l'establert per als programes d'actuació integrada en aquest text refós. En aquest cas, les determinacions del plec de condicions que haurà de regir l'adjudicació dels programes d'actuació aïllada hauran d'establir de manera ponderada els majors o menors costos d'execució, les modalitats i la quantificació de la retribució, les formes de posada en el mercat dels productes (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 aquest article és aplicable als casos de programació en règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució de la persona propietària, en allò no previst en la secció III del capítol I del títol III del llibre II d'aquest text refós.

5. Els programes d'actuació aïllada es regiran en allò que no preveu aquest capítol per la regulació establida en aquest text refós per als programes d'actuació integrada.

CAPÍTOL VI

Registres administratius, convenis urbanístics i entitats col·laboradores

Article 177. Les agrupacions d'interés urbanístic.

Les persones propietàries de terrenys podran constituir-se com a agrupació d'interés urbanístic sempre que aquesta posseïsca els requisits següents:

a) Integrar les persones propietàries de terrenys que representen més de la meitat de la superfície afectada de l'àmbit d'un programa d'actuació, exclosos els de domini públic. S'ha d'acreditar incorporant a l'escriptura pública de constitució un plànol que identifique l'àmbit de l'actuació i sobre el qual es reflectisquen les parcel·les cadastrals de les finques afectades per aquesta.

b) Tindre per objecte:

1.r Concórrer al concurs per a l'adjudicació d'un programa d'actuació integrada o aïllada.

2.n Col·laborar amb l'agent urbanitzador de forma convinguda amb ell.

3.r Qualsevol altra finalitat lícita relacionada amb la programació i execució de l'actuació.

c) Constituir-se en escriptura pública que protocol·litze els seus estatuts i que s'inscriurà en el registre d'agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores. La inscripció dotarà l'agrupació de personalitat jurídica pública. No obstant això, es regirà pel dret privat excepte pel que fa a la seua organització, formació de voluntat dels seus òrgans i relacions amb l'administració actuant.

d) Disposar de poder dispositiu sobre els terrenys integrats, per atorgament dels seus propietaris o propietàries, per al compliment dels fins i les obligacions de l'agrupació. Els terrenys incorporats a l'agrupació d'interés urbanístic quedaran vinculats realment als fins d'aquesta fins que aquesta haja sigut objecte de liquidació. La finca ja vinculada a una agrupació no podrà adscriure's a una altra.

e) Reconèixer el dret a adherir-se a favor de les terceres persones propietàries afectades pel programa d'actuació, en les mateixes condicions i anàlegs drets que els fundadors.

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

1. Els ajuntaments, en l'àmbit de la seua competència, portaran sengles registres d'accés públic: el de programes d'actuació i el d'agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores.

2. Després de l'aprovació definitiva del programa d'actuació, o de la seua modificació, l'ajuntament l'inscriurà en el registre de programes d'actuació. L'ajuntament només podrà ordenar la publicació de documentació del programa d'actuació si està prèviament inscrit en el registre esmentat.

3. Les agrupacions d'interés urbanístic i les entitats de base voluntària per a la conservació d'urbanitzacions s'hauran d'inscriure, als efectes de publicitat i per a l'obtenció de beneficis concertats, en el registre d'agrupacions d'interés urbanístic i entitats urbanístiques col·laboradores.

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

1. Els municipis estan obligats a elaborar i mantenir en condicions de pública consulta un registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar, en què s'han d'incloure els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals existisca ordre d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Aquesta inclusió té només efectes declaratius, susceptibles de ser extingits mitjançant prova en contra.

2. La inclusió d'un immoble en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar ha de notificar-se al registre de la propietat.

3. La inclusió s'ha d'efectuar expressant la causa que la determina, la descripció de l'immoble afectat i, si escau, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics de la persona propietària. Per a la seua constància en el registre de la propietat, n'hi ha prou amb la certificació administrativa que, complint els requisits de la legislació hipotecària, transcriba l'ordre d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació en titular registral.

4. Els ajuntaments de més de 20.000 habitants que abans del 8 de febrer de 2024 no tinguen elaborat i en vigor el registre de solars no poden aprovar instruments d'ordenació i gestió que reclassifiquen nous sòls d'ús lucratiu.

Article 180. Registre Autòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic.

1. En el Registre Autòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic s'inscriuran els instruments d'ordenació del territori i planejament urbanístic esmentats en l'article 14 d'aquest text refós, una vegada aprovats per l'administració competent i haver sigut depositats i inscrits en la forma indicada en l'annex IX d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique.

2. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme el control i la custòdia del Registre 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'aquests:
 - 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 puguin afectar la seua vigència, eficàcia o validesa.
 - c) Qualsevol altra mesura que afecte l'aplicació dels instruments o actes que hagen sigut objecte d'inscripció en el registre.
4. Per a inscriure un pla, l'òrgan que l'haja aprovat remetrà la documentació a què fa referència l'annex IX d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique. A la vista de la documentació remesa, si aquesta està completa, l'encarregat del registre practicarà l'assentament i depositarà la documentació, i s'haurà d'emetre a aquest efecte el certificat registral, en un termini no superior a deu dies. Quan de l'examen de la documentació es deduïren deficiències en ella, la persona encarregada del registre requerirà l'administració autonòmica o municipal que hi haja remés l'instrument perquè aporte la documentació necessària en un termini no superior a deu dies.
5. La incorporació al registre, per mitjà del seu depòsit i inscripció en la forma prevista, dels instruments de planejament habilitarà l'òrgan competent per a disposar-ne la publicació, en la forma prevista en l'article 57 d'aquest text refós.
6. L'administració titular del registre posarà a disposició de la ciutadania, de forma gratuïta, la informació i la documentació accessible que existisca en aquest registre per mitjà de xarxes obertes de telecomunicació.
7. S'efectuarà la cancel·lació de la inscripció quan, per qualsevol circumstància, es produïska la pèrdua de vigència de l'instrument de planejament urbanístic o de l'acte que va motivar l'anotació accessòria. Igualment, es practicarà la cancel·lació de la inscripció dels béns i espais catalogats, quan perda el seu règim de protecció.

Article 181. Contingut i efectes dels convenis urbanístics.

La subscripció de convenis urbanístics està subjecta a les limitacions d'aquest text refós i a les que deriven de les disposicions generals que els regulen en dret, en particular al que disposa la legislació de l'Estat sobre el sòl, i a la legislació bàsica del règim local.

CAPÍTOL VII Projectes d'urbanització

Article 182. Projectes d'urbanització.

1. Els projectes d'urbanització defineixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans que desenvolupen, als quals han d'ajustar-se. Es redactaran amb la precisió suficient per a poder executar-los fins i tot sota la direcció de personal tècnic diferent de la persona redactora.
2. Les obres públiques d'urbanització s'ajustaran a un projecte d'urbanització aprovat prèviament. Aquest projecte, llevat que es tramite juntament amb el programa d'actuació, requereix informació pública, per vint dies com a mínim, amb adequada difusió perquè pugui 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 compleixen la normativa municipal que les regule.

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

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

- 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, tot això conforme amb el principi de prevenció de riscos naturals i accidents greus.
- g) Quadros de preus descompostos.
- h) Pressupost d'execució material, amb detall de les unitats d'obra.

Els projectes d'urbanització que formen part de l'alternativa tècnica d'un programa d'actuació no inclouran els documents esmentats en els paràgrafs g i h, els quals hauran de ser inclosos en la proposició juridicoeconòmica del programa.

2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa s'han de tramitar d'acord amb el procediment establert per als estudis de detall en els termes que recull l'article 61 d'aquest text refós, sense que estiguen sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica.

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

Quan l'administració execute obres d'infraestructures, dotacions o equipaments que doten amb algun dels serveis propis de la condició de solar parcel·les determinades, pot imposar a les persones propietàries d'aquestes, mitjançant quotes d'urbanització regulades en l'article 156 d'aquest text refós, el pagament dels costos d'aquestes obres. En aquests casos l'administració ha de calcular les quotes de liquidació d'acord amb els criteris establerts per al seu càlcul en el si d'un projecte de reparcel·lació, inclòs un pla de pagaments para cadascun de les persones propietàries afectades. A les persones propietàries amb edificació construïda pot exigir-se'ls el pagament des de l'inici de les obres. A la resta de persones propietàries no pot exigir-se'ls el pagament de les quotes d'urbanització fins que la parcel·la de la qual cadascun siga titular adquireisca la condició de solar. En aquest cas, la finca quedarà afecta al pagament d'aquesta quota d'urbanització amb caràcter real, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl.

TÍTOL III

Gestió de l'edificació i la rehabilitació

CAPÍTOL I

Règim de solars, edificació directa,
rehabilitació i actuacions aïllades

Secció I. Règim de solars i edificació

Article 185. Règim dels terrenys subjectes a actuació aïllada.

1. En els solars o terrenys subjectes a actuació aïllada, mentre no siguen inclosos en un programa d'actuació o en un àmbit de reforma interior, les persones propietàries podran realitzar, gaudir i disposar de l'aprofitament subjectiu, i disposen de les alternatives següents:

- a) Edificar-lo, si la qualificació urbanística de la seua parcel·la ho permet, i no tenen càrregues ni deures urbanístics pendents de pagar.
- b) Transferir-lo, per a la seua materialització en sòl apte per a això, quan l'ordenació urbanística afecte el seu terreny a una dotació pública.
- c) Reservar-se'l, per a la posterior transferència, després de la cessió gratuïta prèvia del seu terreny a l'administració.
- d) Sol·licitar l'expropiació, en les condicions i els supòsits prevists per l'article 110 d'aquest text refós, després d'acreditar la impossibilitat legal de procedir a l'edificació o transferència de l'aprofitament reservat.

2. En els àmbits d'actuacions aïllades, l'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció de parcel·les o solars en sòl urbà requereix, fins que no es desenvolupen programes, que la persona titular complisca les condicions següents:

- a) Assumir, garantir i complir els compromisos establits en l'article 187.
- b) Pagar, si escau, l'import dels cànon d'urbanització establits.
- c) Transmetre a l'administració el sòl dotacional necessari per a urbanitzar dotant la parcel·la amb la condició de solar, sense perjudici de servir-se d'aquesta cessió per a complir el que hi ha disposat en l'apartat següent o, alternativament, reservar-se l'aprofitament del sòl cedit.
- d) Adquirir els excedents d'aprofitament la construcció dels quals siga obligatòria o que es pretenguen edificar.

El ple compliment de totes les condicions anteriors per la persona propietària d'una parcel·la urbana o d'un solar li reporta la patrimonialització de l'aprofitament urbanístic i la consegüent obligació de materialització amb subjecció al termini establert en la llicència o en aquest text refós.

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

1. Són solars les parcel·les legalment dividides o conformades que tenen característiques adequades per a servir de suport a l'aprofitament que els assigne el pla i estan, a més, urbanitzades d'acord amb les alineacions, rasants i normes tècniques hi establides.

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

- a) Accés rodat fins a aquestes per via pavimentada, les quals han d'estar obertes a l'ús públic, en condicions adequades, totes les vies a les quals limite.

No justifiquen la dotació d'aquest servei ni les rondes perimetrals dels nuclis urbans, respecte de les superfícies contigus amb els seus marges exteriors, ni les vies de comunicació d'aquests nuclis entre si, excepte en els seus trams de travessia i a partir del primer encreuament d'aquesta amb carrer propi del nucli urbà, cap al seu interior.

- b) Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, amb els cabals i la potència suficients per a l'edificació prevista.

- c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram connectada amb estació depuradora d'aigües residuals.

L'evacuació a sèquies o fosses sèptiques de les aigües residuals no justifica la dotació d'aquest servei. Tanmateix, en els supòsits en què no s'estime justificada la instal·lació d'un sistema col·lector, bé per no suposar cap avantatge per al medi ambient o bé perquè la seua instal·lació implique un cost excessiu amb relació a la utilització de sistemes individuals, es poden utilitzar aquests sistemes individuals o altres sistemes adequats que impliquen un nivell de protecció ambiental equivalent a l'assolit mitjançant el sistema de clavegueram connectat amb estació depuradora.

- d) Accés de vianants, vorada i enllumenat públic en, almenys, una de les vies a què limite la parcel·la.

3. Les parcel·les subjectes a una actuació integrada adquireixen la condició de solar quan, a més de disposar dels serveis expressats en l'apartat anterior, tinguen executades les infraestructures mínimes d'integració i connexió de l'actuació amb el seu entorn territorial, fins

al punt de connexió amb les xarxes generals o en la forma estipulada pel programa d'actuació respecte a cada fase.

4. La condició de solar s'extingeix per la seua integració en actuacions de reforma, regeneració o renovació urbana que requerisquen noves operacions de transformació urbanística del sòl.

Article 187. Règim d'edificació dels solars.

1. Les parcel·les que no tinguen la condició de solar per a ser edificades requereixen la conversió prèvia en solar o que se'n garantisca suficientment la urbanització simultània a l'edificació, mitjançant la consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries i el compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització; cal incloure aquesta condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la simultaneïtat ha d'estipular aquesta condició per a la seua eficàcia, que s'ha de fer també constar en les escriptures d'obra nova que s'atorguen i en les inscripcions que es practiquen.

Tanmateix, les edificacions existents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir declaració responsable o llicència d'ocupació, segons siga procedent, o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, compten amb sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

2. Els solars o les parcel·les han de ser edificats, en els terminis i les condicions establides pel planejament, alçant i sufragant les càrregues d'urbanització que els graven i compensant, si escau, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establert mitjançant la revisió o la modificació del pla, s'ha de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons aquest text refós i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes de l'article 82 d'aquest text refós.

3. Als efectes del que hi ha disposat en aquest text refós, s'entén per parcel·la la superfície delimitada d'acord amb el pla, susceptible de servir com a suport de l'edificació.

Secció II. Deure d'edificar, conservar i rehabilitar

Article 188. El deure d'edificació.

1. Les persones propietàries de solars i edificis que s'han de rehabilitar han de sol·licitar llicència d'edificació en el termini establert en el pla o en el programa d'actuació. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que el terreny haja adquirit la condició de solar, o de sis mesos des que s'haja emès l'ordre de conservació o rehabilitació corresponent.

Les persones propietàries de terrenys inclosos en l'àmbit d'una actuació aïllada en sòl urbà han d'iniciar el procés d'edificació i, si escau, urbanització, en el termini establert en el pla. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que siga possible la programació com a actuació aïllada.

Els plans han de fixar els terminis d'edificació de solars i, si escau, urbanització d'actuacions aïllades en sòl urbà atenent les circumstàncies econòmiques, socials i d'ordenació urbana, sense que en cap cas aquest termini no pugua ser superior a sis anys.

2. Les persones propietàries dels solars i els immobles assenyalats en el número 1 anterior han d'iniciar l'edificació o la rehabilitació, i, si escau, la urbanització, a què estiguen obligats i acabar-la en els terminis fixats pel pla o el programa i concretats en la llicència municipal. En defecte d'aquests terminis es considera que la persona interessada disposa d'un termini de sis mesos per a iniciar les obres i de vint-i-quatre mesos per a acabar-les, encara que s'admeten interrupcions en aquests terminis que no poden excedir, en total, de sis mesos.

3. Els ajuntaments en municipis de població de més de 10.000 habitants han de delimitar àmbits a l'efecte de dictar ordres d'edificació, rehabilitació o execució d'actuacions aïllades, atenent a un estudi objectiu de la demanda real d'habitatge en la zona o, si escau, de sòl per a

activitats productives, i d'acord amb criteris materials o territorials, expressos i objectius de prioritat en el foment de l'edificació.

4. Si l'Ajuntament no ha delimitat aquest àmbit es presumirà que coincideix:

a) Amb el sòl d'ús residencial del municipi efectivament urbanitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

b) Amb tot el sòl urbà d'ús terciari o industrial.

5. En els municipis de població inferior a 10.000 habitants, la delimitació d'àmbits d'actuació i les obligacions derivades d'això, regulades en aquest precepte i concordants, és una facultat discrecional de l'ajuntament.

Article 189. Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions ²²

1. Les persones propietàries de construccions i edificis hauran de mantindre'ls en condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat, i faran els treballs i obres necessàries per a conservar aquestes condicions o ús efectiu que permeten obtenir l'autorització administrativa d'ocupació o títol equivalent per a la destinació que els siga propi.

2. Les persones propietàries de tota edificació, tant unifamiliar com plurifamiliar, amb ús residencial destinat a habitatge d'antiguitat superior a cinquanta anys, en els termes i les condicions que determine reglamentàriament la conselleria competent en matèria d'habitatge, han de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'una inspecció tècnica a càrrec d'òrgan facultatiu competent que avalue l'estat de conservació de l'edifici. ²³

3. Les inspeccions tècniques en edificis amb ús residencial es realitzaran d'acord amb el document informe d'avaluació de l'edifici, que preveu aspectes relatius a l'estat de conservació, però també respecte de l'accessibilitat universal i a l'eficiència energètica segons els apartats següents:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici que reflectisca els resultats de la inspecció, indicant els desperfectes benivolguts en l'immoble, les possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar-ne l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals, o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències adequant-les a l'ús a què es destinen.

b) Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb diversitat funcional per a l'accés i utilització de l'edifici, establint si és susceptible o no de fer ajustos raonables per a satisfer-les.

c) Avaluació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment que s'establisca reglamentàriament.

4. L'eficàcia a efectes administratius de l'informe d'avaluació de l'edifici d'ús residencial requerirà la seua inscripció en el registre autonòmic habilitat a aquest efecte.

5. Les persones propietàries d'edificis plurifamiliars d'ús residencial que pretenen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica han de disposar de l'informe d'avaluació de l'edifici. ²⁴

6. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà exigir de les persones propietàries l'exhibició de l'informe d'avaluació de l'edifici i que estiga vigent. A tal fi, emetrà una ordre d'execució per a requerir l'exhibició de l'informe en el termini establert en aquesta.

La falta de presentació de l'informe en el termini requerit facultarà la conselleria a imposar fins a cinc multes coercitives amb caràcter mensual, per un import màxim, cadascuna d'elles, del 20 per cent del pressupost d'elaboració de l'informe. Després de la imposició d'alguna o la totalitat de les multes coercitives, la conselleria podrà acordar l'execució subsidiària i a costa de l'obligat de l'informe d'avaluació de l'edifici, i destinarà l'import percebut a sufragar, totalment o parcialment, el cost de la seua elaboració.

²² L'article 189 es modifica per l'article 205 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

²³ L'apartat 2 de l'article 189 es modifica per l'article 136 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**.

²⁴ L'apartat 5 de l'article 189 es modifica per l'article 136 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**.

7. Els ajuntaments podran igualment exigir l'exhibició o l'emissió de l'informe d'avaluació si es posa de manifest la possible existència de danys estructurals o perill per a les persones o les coses. La negativa a exhibir l'informe d'avaluació de l'edifici o l'acreditació de la seua inexistència, facultarà a l'ajuntament a exigir l'execució forçosa que podrà imposar, si així ho considera, multes coercitives i acordar l'execució subsidiària, en la forma establida en el paràgraf anterior.

8. Així mateix, l'òrgan que dicte l'ordre d'execució conforme als apartats anteriors tindrà la potestat per a la iniciació, instrucció i resolució dels procediments sancionadors derivats de l'incompliment d'aquesta obligació, la infracció de la qual ve tipificada en l'article 284.2 d'aquest text refós.

9. Les multes coercitives i l'execució subsidiària s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

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

1. Les persones propietàries i la resta d'obligats d'acord amb la legislació del sòl de l'Estat, d'edificacions que siguin susceptibles d'albergar usos residencials, industrials o terciaris, estiguen situades en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals s'ubica l'edificació dels serveis urbanístics bàsics, en els termes següents:

a) En el cas d'edificacions en sòl urbà, han de realitzar les actuacions necessàries per a dotar els terrenys sobre els quals s'erigeixen de la condició de solar, d'acord amb l'article 186 d'aquest text refós, bé siga mitjançant llicència urbanística o programa d'actuació integrada o aïllada.

b) En el cas d'edificacions en sòl urbanitzable, han de realitzar les actuacions necessàries per a dur a terme la transformació urbanística dels terrenys fins que adquirisquen la condició de solar d'acord amb el títol II del llibre II del text refós. A falta d'això, i fins que es realitze la urbanització, han de dotar els terrenys dels serveis urbanístics exigibles per a les edificacions en sòl no urbanitzable.

c) En el cas d'edificacions en sòl no urbanitzable han de disposar dels serveis urbanístics en els termes establits en l'article 211 d'aquest text refós, si es tracta d'edificacions aïllades, o segons el que hi ha disposat en els articles 228 i següents, si es tracta d'edificacions que han d'incloure's en àmbits subjectes a una actuació de minimització d'impactes.

2. Les actuacions sobre les edificacions en sòls urbanitzables sense programació i en sòls no urbanitzables a què es refereix l'apartat anterior, han d'incorporar les mesures d'integració paisatgística necessàries per a complir el que preceptuen l'article 20.2 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i els articles 8 i 210 d'aquest text refós. Aquesta obligació també pot incloure actuacions sobre elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució de l'aspecte originari d'aquests o coadjuvar a la millor conservació.

3. En els sòls urbans o urbanitzables el compliment d'aquests deures s'ha d'efectuar a través dels procediments de transformació urbanística regulats en el títol II del llibre II d'aquest text refós; a aquest efecte s'ha d'aprovar el projecte d'urbanització corresponent.

En sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, fins i tot sense necessitat de programa d'actuació. Aquestes obres s'han de finançar mitjançant contribucions especials, altres mecanismes de finançament que puga preveure la legislació sectorial d'aplicació o quotes d'urbanització de les regulades en l'article 156 d'aquest text refós sempre que doten de la condició de solar les parcel·les afectades. Si les obres finançades així donen de profit per a una posterior actuació integrada, les persones propietàries que les hagen sufragat tenen dret, en el si d'aquesta, que se'ls compense pel seu valor actual. El mateix dret tenen les persones propietàries afectades per programacions successives dels seus terrenys.

En aquest cas les quotes d'urbanització i la seua imposició o modificació han de ser aprovades per l'administració actuant, sobre la base del projecte d'obres, a la què s'han d'unir una memòria justificativa i un compte detallat i justificat que s'ha de sotmetre a audiència prèvia de

les parts afectades abans de la seua aprovació pel ple municipal o s'han de tramitar junt amb el projecte de reparcel·lació.

4. Fins que els sòls no adquireixen la condició de solar, no poden atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les edificacions preexistents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir declaració responsable o llicència d'ocupació, segons siga procedent, o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, disposen d'un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

Article 191. Límit del deure de conservació i rehabilitació.

1. Les persones propietàries d'edificacions i construccions i altres obligats segons la legislació estatal de sòl han de sufragar en elles les obres de conservació i rehabilitació que requerisquen per a complir el que es disposa en els articles anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació..

2. Quan una administració ordene a la persona propietària d'un immoble l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen d'aquest límit, la persona obligada podrà optar per la demolició de l'immoble, llevat que estiga catalogat, o per exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de les obres.

3. S'entén que les obres mencionades en el paràgraf anterior excedeixen el límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la mitat del valor d'una construcció de nova planta, amb semblants característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. Si no es tracta d'un edifici, sinó d'una altra classe de construcció, aquest límit es xifrarà, en tot cas, en la mitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció de les mateixes dimensions, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li siga propi.

Article 192. Ordres d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció i expropiació dels immobles que incomplisquen aquestes ordres ²⁵

1. Les obligacions de l'ajuntament en relació amb les ordres d'execució seran:

a) Dictar les esmentades ordres d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació dels edificis deteriorats i dels immobles que estiguen en condicions deficientes per a ser utilitzats.

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

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

3. Les ordres d'execució poden comminar, així mateix, a la neteja, el tancament, la retirada de cartells o altres elements impropis de l'immoble.

4. Dins del termini assenyalat en l'ordre d'execució, que no podrà superar els sis mesos, la persona propietària pot sol·licitar la llicència de rehabilitació o demolició, llevat que l'edifici estiga catalogat. També pot proposar alternatives tècniques per a les obres o sol·licitar raonadament una pròrroga en l'execució d'aquestes.

L'ordre d'execució comporta l'afecció real directa i immediata de l'immoble al compliment de l'obligació del deure de conservació, que es farà constar en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació de l'Estat.

5. L'incompliment injustificat de l'ordre faculta l'Administració per a adoptar una d'aquestes mesures:

a) L'execució subsidiària a costa de la part obligada, fins al límit del deure de conservació.

²⁵ L'article 192 es modifica per l'article 206 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

En compliment de la funció social de la propietat, si la persona propietària fa cas omís de dos requeriments consecutius de l'Administració, l'alcalde o l'alcalde quedarà habilitat per a acordar la declaració d'utilitat pública o interès social de l'immoble i iniciar el procediment de l'expropiació.

La propietat es restituirà en el seu dret quan la persona titular d'aquesta, després d'acreditar el seu títol, sol·licite la llicència municipal o una declaració responsable, si és el cas, pertinent en el cas d'edificació o rehabilitació i haja satisfet les despeses generades per l'execució subsidiària, en el cas que aquesta l'haja dut a terme l'Administració.

b) La imposició de fins a deu multes coercitives, amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim, cadascuna, d'una desena part del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir les despeses que genere l'execució subsidiària de l'ordre incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

c) Convocatòria de procediment d'execució substitutòria, en els termes establits per als programes d'actuació aïllada en substitució de la persona propietària per incompliment del deure d'edificar.

6. Així mateix, en cas d'incompliment per la part propietària del deure de rehabilitar, qualsevol persona interessada podrà iniciar els procediments que estableixen els articles 195 i 196 d'aquest text refós.

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

Els plans poden disposar l'obligatorietat d'executar obres d'adaptació dels edificis a l'entorn. Les ordres d'execució que es dicten en compliment d'aquestes disposicions se subjectaran al règim establert en els articles anteriors. Aquestes ordres s'hauran de referir a elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la seua millor conservació.

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

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

1. En el cas d'haver-se superat els terminis per a edificar esmentats en l'article 188 d'aquest text refós, l'ajuntament ha de dictar una ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació en els àmbits d'actuació esmentats en aquest

Article, d'acord al procediment següent:

a) A instància d'una persona particular interessada, després de la presentació d'un document que fonamenta el presumpte incompliment d'edificació en termini sobre la base de la informació arreplegada a l'efecte dels registres públics administratius, en virtut del dret d'informació establert en la legislació estatal de sòl.

b) D'ofici, per l'ajuntament, després de la detecció del transcurs dels terminis establits per a satisfer el deure d'edificar.

c) L'ordre s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de la província d'àmplia difusió, s'ha de notificar simultàniament o prèviament de manera expressa a la propietat i a les persones titulars de drets reals i se'ls ha d'atorgar el termini de dos mesos per tal que:

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

2) Es comprometen a sol·licitar una llicència en un termini màxim addicional i improrrogable d'altres dos mesos i efectivament a edificar atorgant fiança del 5 % del cost de les obres mitjançant la presentació del projecte bàsic d'edificació preceptiu.

3) Manifesten la seua voluntat d'adherir-se, si és el cas, al règim concertat amb la part promotora que siga seleccionada en concurrència pública en el règim de substitució forçosa

regulat en aquest text refós. En aquest cas poden rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal forçosa, parts o departaments construïts de l'edifici en funció dels costos de construcció o rehabilitació que sufraguen o del valor de la finca aportada de la qual són titulars, en justa proporció dels beneficis i càrregues que l'actuació concertada comporta.

2. L'ordre ha d'advertir a la part propietària i a les persones titulars de drets reals que, si no sol·liciten una llicència en els termes establerts en el punt 2 anterior i efectivament construeixen o s'adhereixen a l'execució concertada, o si els informes tècnics i jurídics municipals impedeixen la concessió de la llicència, decaurà automàticament la facultat addicional atorgada per a la sol·licitud i el procediment de declaració d'incompliment continuarà amb les conseqüències indicades en aquest capítol.

3. De forma simultània a l'emissió de l'ordre, l'ajuntament ha de tramitar i declarar de forma expressa la caducitat de les llicències atorgades en el solar o edifici de què es tracte en els casos que hagen excedit els terminis establerts en el pla, en el programa d'actuació o en aquest text refós.

L'ajuntament ha d'inscriure l'immoble en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar i ha de comunicar al registre de la propietat l'ordre d'edificació dictada per a fer-ho constar mitjançant nota al marge.

4. Les corporacions públiques i les empreses que posseeixen solars o immobles destinats a ampliacions d'edificis o instal·lacions necessàries per a l'activitat productiva existent en ells, poden retenir-los sense edificar per terminis superiors als previstos, per autorització de l'ajuntament, amb un informe previ de la conselleria competent en urbanisme i, si és el cas, de la d'indústria o comerç.

5. Transcorregut el termini de dos mesos, l'administració ha de resoldre:

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

b) Declarant l'incompliment del deure, en el cas que això quede demostrat per causes imputables a la persona propietària. Així mateix, s'ha d'inscriure en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar, s'ha de triar el règim d'edificació forçosa mitjançant substitució forçosa, venda forçosa o expropiació forçosa, segons convinga als interessos públics, i s'ha de comunicar al registre de la propietat per a la inscripció. La declaració comporta la minoració establida en l'apartat 4 de l'article 109 d'aquest text refós.

c) No obstant la lletra anterior, abans de la resolució d'incompliment i després de la subscripció d'un conveni entre l'ajuntament i la persona titular de la propietat, es pot acordar la convocatòria d'un concurs de programes d'actuació aïllada en la modalitat d'execució amb pagament de parts de l'edificació en règim de propietat horitzontal, sense efectuar la declaració d'incompliment i sense aplicació de la sanció establida en l'article 109.4 d'aquest text refós.

6. La inexistència del registre municipal assenyalat no afecta la validesa i eficàcia de les resolucions declaratòries d'incompliment ni l'obligació de l'administració actuant de comunicar-les al registre de la propietat d'acord amb el que disposa la legislació del sòl de l'Estat.

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

1. L'execució per substitució forçosa s'ha de realitzar mitjançant l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada que ha d'executar la persona adjudicatària seleccionada en règim de pública concurrència. El règim de substitució forçosa legitima a qualsevol persona física o jurídica, amb capacitat suficient, per a promoure un programa d'actuació per a l'edificació d'un solar, la rehabilitació d'un edifici i, si escau, la realització de les obres d'urbanització.

2. El procediment per a la selecció de la persona adjudicatària, amb l'anàlisi previ de la viabilitat econòmica del desenvolupament de l'actuació, s'ha d'iniciar, d'ofici o a instància de persona particular, per l'alcalde o alcaldessa mitjançant la convocatòria de concurs d'acord amb el que estableix l'article 196 d'aquest text refós, en el que disposa aquesta per a programes d'actuació aïllada i, supletòriament, la regulació de les actuacions integrades.

3. Si queda desert el concurs, l'ajuntament pot canviar la forma de gestió per venda forçosa o expropiació forçosa o s'ha de convocar novament concurs en el termini de sis mesos, amb rebaixa del preu tipus establert per a la licitació en un 25 %. Si el segon concurs també queda

desert, l'ajuntament, en el termini de sis mesos des de la resolució que declare desert el concurs, ha d'iniciar el procediment per a la venda forçosa o l'expropiació forçosa.

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

1. Amb la declaració de l'incompliment de deure d'edificar o rehabilitar o l'admissió del règim derivat de la subscripció del conveni establert en l'apartat 5.c de l'article 194, l'alcaldia haurà de convocar d'ofici, per iniciativa municipal o a instàncies de persona particular interessada, concurs per a l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció de persona adjudicatària, en què s'ha d'establir la modalitat d'execució substitutòria en la modalitat d'expropiació forçosa, en la de reparcel·lació forçosa o bé, indistintament, en les dues, i s'ha d'aprovar a aquest efecte el plec de condicions, en les quals han de figurar, com a mínim, els següents criteris d'adjudicació:

- a) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de l'expropiació forçosa, proposta per les persones concursants de preu que cal satisfer per la persona adjudicatària, que, en cap cas, pot ser inferior al valor que a efectes expropiatoris corresponga a la parcel·la o solar.
- b) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de la reparcel·lació forçosa, proposta per les persones concursants de pagament a la persona titular de la propietat per la seua parcel·la amb parts determinades de l'edificació resultant de valor equivalent i atribuint-se a la persona adjudicatària, parts de l'edificació de valor equivalent al total dels costos de l'execució de l'actuació, formalitzades en règim de propietat horitzontal.
- c) Termini màxim per a l'execució de l'edificació i, si escau, les obres d'urbanització.
- d) Preus màxims de venda o arrendament de l'edificació resultant.
- e) Percentatge d'habitatges de protecció pública que cal integrar en l'edificació, en el cas d'actuacions de renovació o regeneració urbana d'ús global residencial.
- f) Garantia definitiva del compliment del deure d'edificar.

2. La valoració d'aquests criteris d'adjudicació ha de representar, almenys, un 80 % del total de la valoració establida en el plec de condicions. La diferència entre el criteri de major valor i el de menor no pot superar el 15 %.

3. La convocatòria s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i, durant els terminis establerts en l'apartat número 4 següent, poden presentar-se proposicions amb el contingut documental previst en l'article 175 d'aquest text refós i de conformitat amb les regles següents:

- a) Qualsevol persona física o jurídica està legitimada per a formular un programa d'actuació aïllada, edificatòria o rehabilitadora, en substitució de la persona propietària i pretendre l'adjudicació de la seua execució. L'agent edificador o rehabilitador ha de disposar de les prerrogatives i obligacions de la persona adjudicatària dels programes d'actuació aïllada i edificatoris i, en allò no previst, és aplicable allò que s'ha establert respecte de l'agent urbanitzador d'actuacions integrades, amb les especificitats pròpies dels programes d'actuació aïllada.
- b) El contingut del programa d'actuació aïllada en substitució forçosa de la persona propietària ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació de l'òrgan promotor de costejar totalment l'execució, per conveni amb la propietat o per causa del procediment obert en funció de l'incompliment d'aquesta, i han d'incloure els documents propis un programa d'actuació aïllada en els termes establerts en l'article 175 d'aquest text refós.

4. El concurs per a l'aprovació del programa d'actuació aïllada i selecció de la persona adjudicatària per substitució forçosa constarà de dues fases:

- a) Una primera, de termini de dos mesos de duració, per a la presentació d'alternatives tècniques en plica oberta per totes les persones particulars que ho desitgen, i han de romandre en exposició pública totes les presentades pel termini mínim d'un mes a partir de l'acabament de l'anterior mitjançant anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de gran difusió. Transcorregut aquest termini, en el termini màxim d'altres dos mesos, amb l'emissió prèvia dels informes tècnics municipals que es consideren necessaris, l'ajuntament ha

de seleccionar una alternativa tècnica justificada en els factors establits en el plec de condicions que afecten l'alternativa tècnica.

b) Una segona fase, de termini de duració de dos mesos, per a la presentació, en plica tancada, de les propostes de conveni, proposicions juridicoeconòmiques i memòries de viabilitat econòmica i, si escau, de sostenibilitat econòmica, referits a l'alternativa tècnica seleccionada.

Transcorregut aquest termini, en els deu dies següents es procedirà a l'obertura de pliques, i quedaran en exposició pública totes elles durant vint dies per a demanar eventuais al·legacions respecte d'això.

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

5. L'aprovació dels programes d'actuació aïllada té, per a la parcel·la, el solar o edifici que cal rehabilitar, els efectes següents:

a) En la modalitat de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o solar en proindivís a l'efecte de la seua distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció resultant a la persona adjudicatària del concurs junt amb la persona o les persones propietàries i l'ocupació de la parcel·la per aquella, a l'efecte de la realització de les obres. En el cas de no subscripció del conveni establert en l'apartat 5.c de l'article 194 d'aquest text refós, de la part que li corresponga a la propietat s'ha de descomptar aquella de valor equivalent a la sanció per incompliment del deure, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 109 d'aquest text refós, i s'ha d'atribuir l'edificació resultant a l'ajuntament en el procés de reparcel·lació forçosa.

b) En la modalitat d'expropiació forçosa, l'obtenció de la parcel·la o el solar per a la persona adjudicatària del concurs, amb el deute previ del seu import, valorat d'acord amb els criteris establits en la legislació estatal de sòl, a l'efecte de la seua edificació com a propietària o propietari nou, en els termes establits en el programa d'actuació aprovat. Del valor de l'expropiació, la part corresponent a la minoració per incompliment del deure d'edificar, si escau, urbanitzar o rehabilitar, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 109 d'aquest text refós, correspon a l'administració.

c) Constitució de garantia per un import mínim del cinc per cent de l'import de les càrregues del programa d'actuació, incloent-hi els costos d'urbanització.

Article 197. Modalitats de participació de les persones propietàries ²⁶

1. En el supòsit de l'actuació en règim concertat que regula l'article 194.1.c.3, les persones propietàries afectades per l'actuació podran participar en aquesta abonant la part econòmica que els corresponga o que acorden amb la part promotora, i rebran, mitjançant reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici en proporció justa de beneficis i càrregues respecte de la seua aportació i adjudicació.

2. En el cas de l'actuació en règim concertat que regula l'article 194.1.c.3 d'aquest text refós, i de manera obligada en el de l'edificació forçosa sense concert, les parts afectades podran participar en aquesta rebent, mitjançant reparcel·lació horitzontal, dependències construïdes, sense aportació dinerària, a canvi de les seues propietats primitives, en règim d'equidistribució.

3. Els assisteix, així mateix, el dret a autoexcloure's de l'actuació, i rebre compensació monetària pels seus béns, d'acord la legislació estatal en matèria de valoracions.

Article 198. Venda forçosa.

1. Amb la declaració d'incompliment del deure d'edificar, si l'ajuntament ha escollit la forma d'actuació per venda forçosa, iniciarà aquest procediment i pot fer servir la subhasta o el concurs.

2. L'acord de l'òrgan competent de l'ajuntament ha de resoldre la caducitat de les llicències que, si escau, s'hagen atorgat, i la impossibilitat per les persones propietàries de prosseguir el

²⁶ L'article 197 es modifica per l'article 207 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

procés edificatori i, si escau, agent urbanitzador, i també la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte expropiatori. L'acord ha de contenir la valoració de l'immoble d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

3. La convocatòria de la subhasta o el concurs ha d'iniciar-se en un termini no superior a dos mesos des de la data de la resolució de la declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, i ha de contenir el preu mínim de licitació, els terminis per a edificar i complir les obligacions urbanístiques pendents, i la garantia que ha de prestar la persona adjudicatària, en quantitat no inferior al 25 % del valor del solar.

4. La convocatòria de la subhasta o el concurs s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província corresponent, i ha d'incloure les característiques de l'immoble i les condicions d'adjudicació.

Els criteris pels quals ha de regir-se el concurs han de ser, almenys, els establits per aquest text refós per a l'adjudicació de programes d'actuació aïllada.

5. Si s'adjudica el bé, l'ajuntament o qui opta al concurs o a la subhasta seleccionat han d'atorgar escriptura pública de venda forçosa sense necessitat del consentiment de l'anterior persona propietària.

A més del contingut ordinari, en l'escriptura s'ha d'incorporar un certificat de les condicions del concurs o la subhasta, de l'expedient tramitat i del document acreditatiu del pagament o consignació del preu i, si escau, de les indemnitzacions i pagaments a tercers.

La persona adquirent ha de comprometre's a iniciar l'edificació en el termini d'un any, i aquest compromís s'ha d'inscriure en el registre de la propietat.

6. En el cas que es declare deserta la primera licitació, s'ha de convocar un segon concurs o subhasta en el termini de dos mesos, amb rebaixa del tipus en un 25 % del preu corresponent a la persona propietària, sense que el preu de l'immoble siga inferior al valor corresponent a l'efecte expropiatori. En la convocatòria del segon concurs, el preu de licitació s'ha d'incrementar amb les despeses que hi ha hagut en el primer.

7. Si la segona convocatòria de la subhasta o del concurs també es declara deserta, l'ajuntament, en un termini no superior a tres mesos, pot adquirir l'immoble pel preu de l'última licitació, amb destinació al patrimoni municipal de sòl.

8. El preu obtingut en la licitació s'ha de lliurar a la persona propietària, una vegada resoltes les càrregues dels immobles i deduïdes les despeses de gestió ocasionades i l'import de les sancions imposades per incompliment.

9. Després del concurs o la subhasta, la declaració de parcel·la o solar com d'edificació forçosa no s'ha d'anul·lar ni cancel·lar fins que s'acredite el compliment de les condicions d'adjudicació. Si aquestes no se satisfan en els terminis establits, l'ajuntament pot disposar la confiscació de la garantia prestada i l'expropiació de l'immoble, i de l'obra parcialment realitzada, si escau.

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

Amb independència de les facultats regulades en aquest capítol, l'ajuntament pot acordar en qualsevol moment, després de la declaració de l'incompliment del deure d'edificació, l'expropiació forçosa dels immobles no edificats en termini, i en aquest cas quedaria en suspens el procediment de substitució forçosa o venda forçosa, des del moment de la declaració en l'expedient de la necessitat d'ocupació.

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

1. El dictat de l'ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació, la declaració d'incompliment i la convocatòria i la resolució dels concursos i les subhastes regulats en aquest capítol a l'efecte de l'edificació de solars o rehabilitació d'edificis, poden acordar-los d'ofici els ajuntaments o a instància de terceres parts interessades a participar en el procés edificatori o rehabilitador. Amb aquest efecte la o el particular ha de presentar a l'ajuntament un document que justifique l'incompliment del deure de la persona propietària de l'immoble, sobre la base de la informació demanada a l'efecte a l'administració competent, per raó del dret d'informació establert en la legislació estatal del sòl.

També pot presentar documentació comprensiva d'una memòria tècnica i jurídica, que justifique l'interès general de l'actuació d'acord amb els criteris objectius de l'actuació basats en el foment de l'edificació que, si escau, haja aprovat l'ajuntament, i també els terminis previsibles per a fer-ho. Aquesta memòria ha d'anar acompanyada d'un document acreditatiu de constitució d'una garantia provisional, per import mínim del 2 % del cost total estimat de les obres objecte de l'actuació proposada. Si la persona propietària sol·licita llicència, s'adhereix al procés d'edificació per substitució forçosa o es declara l'incompliment del deure d'edificació, l'empresa promotora final de l'obra ha de compensar els costos d'aquesta fiança. La persona particular que va instar el procediment perd la fiança si no es declara l'incompliment, pel fet d'haver-hi causes justificades de la no-edificació o, si una vegada convocats els processos de concurs i subhasta, no s'hi presenta cap oferta vàlida.

2. Si l'ajuntament no incoa l'expedient de declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, o paralitza la seua tramitació per un termini superior a dos mesos, la tercera part instant, per a les actuacions d'ús residencial, podrà sol·licitar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la subrogació de la Generalitat a l'empara de l'article 60 Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local o entaular els processos judicials que li assistisquen.

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

En cas d'incompliment dels deures de rehabilitació o edificació en els terminis indicats pel pla fora dels àmbits d'actuació regulats en l'article 188 d'aquest text refós, els ajuntaments també poden aplicar les facultats establides en aquest capítol, previ dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu, sempre que justifiquen les raons d'interès públic que obliguen a la tramitació, i l'existència de demanda de l'edificació corresponent.

CAPÍTOL II

Situació de ruïna i intervenció en edificis catalogats

Article 202. Situació legal de ruïna.

1. És procedent declarar la situació legal de ruïna quan el cost de les reparacions necessàries per a tornar l'estabilitat, seguretat, estancitat i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorat, o per a restaurar en aquest les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació. No es considerarà, a aquests efectes, el cost de la realització d'obres relatives a l'accessibilitat o a la restitució de l'eficiència energètica en els termes exigits per la legislació estatal.

2. És procedent, així mateix, la declaració de ruïna, quan la persona propietària acredite haver complert puntualment el deure d'inspecció periòdica realitzant diligentment les obres recomanades, almenys, en dos ocasions consecutives, i el cost d'aquestes, unit al de les obres que estiguen pendents de realitzar, supere el límit del deure normal de conservació, i que s'aprecie una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Correspon als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, els quals incoaran el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. En les actuacions se citaran a les i els ocupants legítims de la construcció i a les persones titulars de drets sobre aquesta que consten en els registres públics, així com els òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric. A aquest efecte, a la iniciació del procediment se sol·licitarà un certificat registral, l'expedició del qual es farà constar per nota marginal. De la mateixa manera, es farà constar la declaració de la situació legal de ruïna, a l'efecte de la qual es remetrà al registre de la propietat la còpia de la resolució de declaració de ruïna.

4. La declaració de la situació legal de ruïna ha de disposar les mesures necessàries per a evitar eventuais danys físics i, a més, proposar la declaració d'incompliment per l'amo o ama del seu deure urbanístic de conservació o manifestar, raonadament, la improcedència d'això últim. La proposta de declarar l'incompliment del deure de conservació, formulada juntament amb la declaració de ruïna legal, no serà definitiva ni produirà efecte sense amb audiència

prèvia de les persones interessades i la resolució de l'alcaldia dictada a la vista de les 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 o l'ama tracte d'evitar-la amb el manteniment adequat i l'ús acurat de l'immoble, reparant els seus desperfectes amb raonable diligència.

5. La declaració de ruïna legal respecte a un edifici no catalogat, ni objecte d'un procediment de catalogació, determina per al seu amo o la seua ama l'obligació de rehabilitar-lo o demolir-lo, a la seua elecció.

6. Si la situació legal de ruïna es declara respecte a un edifici catalogat, o objecte del procediment de catalogació, la persona propietària haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat. L'administració podrà concertar amb la persona propietària la seua rehabilitació. En defecte d'acord, pot ordenar-li que l'efectue, i atorgar-li l'ajuda corresponent.

Article 203. 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 aquesta siga imprescindible per a impedir perjudicis majors.

2. L'ajuntament serà responsable de les conseqüències que comporte l'adopció injustificada d'aquestes mesures, sense que això eximisca la persona propietària de la íntegra responsabilitat en la conservació dels seus béns d'acord amb les exigències de la seguretat, al qual seran repercutits els gastos realitzats per l'ajuntament, fins al límit del deure normal de conservació.

3. L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'ajuntament per a evitar la ruïna imminent no pressuposen la declaració de la situació legal de ruïna, però determinen l'inici del procediment per a la seua declaració d'acord amb el que estableix l'article 202 d'aquest text refós.

4. L'adopció de les mesures cautelars a què fa referència aquest

Article determinarà la incoació automàtica d'un procediment contradictori per tal de determinar l'eventual incompliment, per part de la persona propietària del deure de conservació de l'edificació, d'acord amb els articles 193 i 195 d'aquest text refós.

Article 204. Intervenció en àmbits o edificis catalogats.

1. Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, que tinguen transcendència patrimonial de conformitat amb la normativa de protecció del patrimoni cultural, han de ser expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per ordre d'execució municipal.

2. Si l'actuació d'intervenció afecta béns inscrits en l'Inventari general de patrimoni cultural valencià o en tràmit d'inscripció, l'autorització correspon, en l'exercici de les seues atribucions, a l'òrgan competent en patrimoni històric, la legislació del qual és d'obligada observança.

Article 205. Pèrdua o destrucció d'elements catalogats.

1. Quan per qualsevol circumstància resulte la pèrdua o destrucció d'un immoble o edifici catalogat, el terreny subjacent romandrà subjecte al règim propi de la catalogació.

2. La pèrdua o destrucció d'un edifici catalogat, mitjançant incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació de l'immoble segons el que preveu aquest text refós, amb les conseqüències previstes en l'article 109.

CAPÍTOL III

Edificacions fora d'ordenació i zones semiconsolidades

Article 206. Fora d'ordenació.

1. Els plans expressaran quines construccions erigides amb anterioritat a aquests han de quedar en situació de fora d'ordenació, per manifesta incompatibilitat amb les seues determinacions, en les que només s'autoritzaran obres de mera conservació.

2. En defecte de previsió expressa del pla, s'entendran fora d'ordenació les edificacions que presenten alguna d'aquestes característiques:

a) Ocupar el viari públic previst pel pla.

b) Ocupar els espais lliures previstos pel pla, llevat que es tracte de construccions que puguen harmonitzar amb un entorn enjardinat i només ocupen una porció minoritària de la seua superfície.

3. Així mateix, els plans han d'establir el règim transitori per a la realització d'obres i activitats en edificis que, fins i tot sense quedar en situació de fora d'ordenació, no siguen plenament compatibles amb les seues determinacions. Es poden admetre obres de reforma i de millora i canvis objectius d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent ni comporte la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament.

L'excés de construcció sobre l'aprofitament objectiu previst pel pla, que, per ser transitòriament compatible amb les seues previsions, pugua 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 aquest li corresponguen, ni es tindrà en compte quan es calculen els estàndards dotacionals exigibles o l'edificabilitat consumida respecte a la total assignada a la zona o sector en què estiga situada la construcció.

Article 207. Concepte de situacions semiconsolidades.

1. La parcel·lació del pla procurarà respectar aquells usos i edificacions lícits existents que siguen conformes al nou planejament i s'ajusten a les seues alineacions o s'hi integren sense desajustos rellevants.

2. Amb aquest fi, en el pla o en el projecte de reparcel·lació que el desenvolupe es delimitarà la parcel·la neta que servisca de suport a l'ús o edificació, amb el seu espai funcionalment annex, la qual es delimitarà d'altres parts de la finca originària susceptibles d'integrar-se en altres parcel·les o elements urbans. La forma i la dimensió de la parcel·la neta serà coherent amb les característiques generals de l'ordenació projectada, quant a la seua relació espacial amb l'edifici. També s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'illa i carrer en què s'integre, i harmonitzarà amb el parcel·lari previst.

3. La superfície de parcel·la neta, quan continga una edificació lícita que haja de conservar-se, no computa dins de l'àmbit o el sector en l'aplicació dels aprofitaments tipus o regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals.

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

1. S'han d'adjudicar a l'antiga persona titular les parcel·les netes lícitament consolidades. L'adjudicació a favor del seu amo o ama de la parcel·la neta s'ha d'efectuar en tot cas com a nova finca registral i la resta de la finca ha de ser sempre inclosa en el projecte de reparcel·lació, siga quin siga el posicionament de l'amo o l'ama respecte del programa. Tanmateix, es pot adjudicar a un tercer comptant amb l'acceptació de l'antiga persona propietària.

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

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

1. La persona propietària de l'edifici consolidat ha de contribuir al pagament de les quotes d'urbanització en la part de serveis, obres o instal·lacions que no tinga en funcionament o la qualitat de la qual es millore substancialment. A aquest efecte, de la quota que li correspondria en la reparcel·lació s'ha de deduir la part corresponent als serveis, obres o instal·lacions ja preexistents en servei. L'administració actuant ha de redactar una memòria econòmica justificativa a aquest efecte.
2. La resta de càrregues d'urbanització, que excedisca la part susceptible de ser liquidada de conformitat amb l'apartat anterior, si és assumit per terceres persones afectades, es traduirà en aprofitament de conformitat amb el coeficient de canvi aplicable.
3. Els beneficis abans regulats són renunciables, en tot o en part, si el propietari o propietària prefereix la immediata liquidació de les seues obligacions urbanístiques en el si del programa corresponent.

TÍTOL IV

Règim del sòl no urbanitzable i del sòl urbanitzable sense programa d'actuació

CAPÍTOL I

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

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

1. Les edificacions situades en el sòl no urbanitzable hauran de ser concordes amb el seu caràcter aïllat i adequades a l'ús, explotació i aprofitament a què es vinculen, i harmonitzar amb l'ambient rural i el seu entorn natural, d'acord amb les regles que el planejament aplicable determine per a integrar les noves construccions en les tipologies tradicionals de la zona o més adequades al seu caràcter.
2. 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 perjudi de les altres limitacions aplicables.
3. No podran alçar-se construccions en llocs pròxims a carreteres, vies pecuàries o altres béns de domini públic, sinó d'acord amb el que establisca la legislació específicament aplicable.
4. Totes les edificacions i activitats que s'implanten per primera vegada en sòl no urbanitzable s'han d'ajustar a l'ordenació aprovada, han de disposar de sistemes adequats de depuració dels abocaments i residus que generen i han de complir l'annex inclòs en aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, i la resta de la normativa de prevenció d'incendis forestals.
5. Totes les edificacions i activitats que estigueren implantades el 20 d'agost de 2014 que es regularitzen per qualsevol dels procediments legalment previstos, hauran de disminuir el risc d'incendis forestals complint les regles de l'annex XI d'aquest text refós, o disposició reglamentària que la substituïska, únicament en la mesura en què ho exigisca el pla municipal de prevenció d'incendis, sense impedir la viabilitat del procés de legalització.

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

1. La zonificació del sòl no urbanitzable pot preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents:
 - a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agropecuària, adequades per a l'ús corresponent relacionat amb l'explotació per a la qual se sol·licita autorització. Almenys la mitat de la parcel·la ha de quedar lliure d'edificació o construcció, exceptuant els hidrants de reg, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol, a més de construccions per a capçals de reg localitzat que no ocupen més de 12 m²

associats a captacions d'aigua legalment establides, així com els hivernacles, excepte aquells destinats a la pública concurrència i els que inutilitzen el sòl agrari, i els depòsits o tancs de materials flexibles utilitzats per les explotacions agropecuàries per a l'emmagatzematge de líquids inherents a la pròpia activitat. Aquesta superfície lliure d'edificació ha de mantenir-se en el seu ús agrari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admet, amb les mateixes exigències, l'ús i les instal·lacions necessàries per a la cria i manteniment particular o comercial d'animals, inclosos els de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Aquestes edificacions en cap cas podran albergar cuines, banys, dormitoris i altres serveis similars destinats a usos residencials o terciaris. A aquest efecte, no tindran la consideració de banys destinats a tals usos les instal·lacions d'aigua i sanejament que tinguen per objecte complir amb la normativa en matèria de sanitat i higiene de les explotacions agràries. Les administracions públiques hauran de vetllar per l'exercici de les seues potestats de disciplina urbanística respecte de les edificacions amb finalitats agropecuàries que sense autorització siguen destinades a usos residencials o terciaris. ²⁷

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

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

2.n La superfície ocupada per l'edificació no ha d'excedir mai el 2 % de la superfície de la finca rústica; la resta ha d'estar i mantenir-se amb les característiques naturals que li són pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla pot permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzen.

3.r L'edificació ha d'estar situada fora dels cursos naturals d'escolaments i s'han de respectar les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4.t S'exigeix una previsió suficient d'abastiment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions van a càrrec de la persona propietària.

5.è La construcció no ha de formar nucli de població, d'acord amb el que hi ha establert en el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, i també les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius.

En el cas que es tracte d'habitatges aïllats i unifamiliars vinculats a l'activitat agropecuària i complementària, mitjançant un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, basat en exigències de l'activitat agropecuària, se les podrà eximir justificadament del compliment dels requisits regulats en l'apartat b, 1.r i 2.n, en qualsevol cas, però, han de guardar proporció amb l'extensió i les característiques d'aquests i quedar directament vinculats a les explotacions agropecuàries corresponents.

Sense perjudici del que hi ha establert en el paràgraf anterior, per a l'autorització d'aquests habitatges rurals, és preceptiu que el planejament urbanístic o, si escau, la modificació d'aquest haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'aquestes edificacions i que, en tot cas, tinguen l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres.

La conselleria competent en matèria d'agricultura només ha d'emetre un informe favorable per a aquells habitatges que estiguen vinculats a una explotació agropecuària d'una dimensió mínima d'una unitat de treball agrari o si la persona titular té la condició d'agricultora professional, segons la legislació agrària vigent, sempre que se'n justifique la necessitat i la idoneïtat de la ubicació.

c) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, que es regularan per mitjà de plans territorials o urbanístics adequats i amb capacitat per a ordenar usos. Serà imprescindible el manteniment d'una franja de com a mínim cinc-cents metres d'ample al voltant de tot l'àmbit de l'explotació amb prohibició expressa de l'ús residencial, llevat que l'adopció de mesures correctores permetta reduir aquesta amplària.

²⁷ El punt b) de l'article 211.1 es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

Si escau, es permetrà la realització de construccions i instal·lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural.

d) Generació d'energia renovable, en els termes que establisca la legislació sectorial i el planejament territorial i urbanístic.

e) Activitats industrials i productives, d'emplaçament necessari en el medi rural. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.r Indústries que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de les zones residencials o terciàries, i no hi haja, en un radi de cinc quilòmetres, amb centre en el de la parcel·la on es pretenga realitzar l'activitat, sòl amb classificació i qualificació aptes per a ubicar-la. La parcel·la ha de tenir un perímetre ininterromput que delimiti una superfície no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

2.n Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari no compreses en l'apartat a d'aquest article, que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, necessiten emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera, en una parcel·la no inferior a una hectàrea de perímetre ininterromput i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

3.r Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requerisquen dedicar gran part d'aquesta a depòsit, emmagatzematge o assecament de mercaderies a l'aire lliure i que requerisquen una parcel·la d'una superfície mínima d'una hectàrea, en recinte de perímetre ininterromput que, en tot cas, ha de tancar-se adequadament i, com a regla general, mitjançant pantalla vegetal.

f) Activitats terciàries o de serveis. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.r Establiments d'allotjament turístic i restauració, quan s'acredite que l'emplaçament dista més de cinc quilòmetres del sòl vacant amb qualificació apta per a contenir aquests usos i, a més, concórrega alguna d'aquestes circumstàncies: la conveniència de la situació aïllada de l'establiment per al gaudi del medi natural i del paisatge o l'oportunitat de la seua situació a partir de la línia d'edificació de les carreteres, per a la prestació de servei als usuaris i usuàries d'aquestes, amb justificació de les instal·lacions i els serveis establits en les necessitats objectives del trànsit rodat i de la compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera de què es tracte. Els establiments d'allotjaments turístics no tenen característiques urbanes ni han de propiciar la formació de nuclis de població.

Quan la implantació d'aquests usos siga d'interès per al desenvolupament turístic rural o puga escometre's mitjançant la recuperació del patrimoni arquitectònic radicat en el medi rural, pot exceptuar-se el requisit de distància mínima abans mencionat, i també el de parcel·la mínima a què es refereix aquest article, amb un informe previ favorable de l'òrgan competent en matèria de turisme.

2.n Centres recreatius, esportius, d'oci, i també instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura, quan s'acredite suficientment que escau implantar-los en el medi rural, per estar relacionats amb les característiques de l'entorn natural o requerir grans superfícies de sòl no edificat per al desenvolupament, i sempre que col·laboren a la sostenibilitat i al manteniment del medi rural no afectat directament per l'actuació.

3.r Campaments de turisme i instal·lacions semblants o equivalents de caràcter turístic, regulats per la legislació de turisme i que no propicien, per les seues característiques i emplaçament, la formació de nuclis de població o de característiques urbanes.

4.t Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, i serveis funeraris i cimiteris, quan, a més de complir la normativa sectorial que les regule específicament, s'acredite suficientment, en raó a les seues característiques concretes, la procedència de l'emplaçament aïllat i la impossibilitat d'ubicar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia del municipi afectat.

5.è Plantes per al tractament, la valoració, el depòsit i l'eliminació de residus que, per les seues característiques, hagen d'emplaçar-se allunyades d'àrees habitades.

6.è Obres, infraestructures i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments, transports i comunicacions, d'emplaçament necessari en el sòl no urbanitzable, excepte si

estan vinculades amb l'activitat agropecuària, que es consideren incloses en l'apartat a d'aquest article.

7.è Estacions de subministrament de carburants i àrees de servei de les carreteres, que s'han de tramitar per la normativa establida en aquest títol IV quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via.

8.é Estacionament de maquinària i vehicles pesants, com també emmagatzematge de vehicles, en recinte a l'aire lliure que requerisca l'ocupació mínima d'una hectàrea. Ha d'envoltar-se adequadament, com a regla general, mitjançant pantalla vegetal. S'exceptua l'emmagatzematge de vehicles al final de la seua vida útil, el qual s'entén inclòs en les activitats a les quals es refereix el paràgraf 5.é d'aquest apartat. ²⁸

g) Edificis o conjunts residencials existents que puguen destinar-se a habitatges col·laboratius en cessió d'ús, sempre que vagen estretament vinculats a l'activació o el manteniment de la producció agrícola o altres activitats pròpies o tradicionals del medi rural i que es duguen a terme exclusivament amb la rehabilitació d'edificacions tradicionals existents. ²⁹

2. La parcel·la exigible per a les actuacions terciàries o de serveis en el medi rural serà almenys de mitja hectàrea de perímetre ininterromput. No es considerarà que el perímetre queda interromput si la parcel·la està dividida per camins rurals o vies pecuàries. Tampoc es considerarà interromput quan la parcel·la està dividida per altres elements territorials de domini públic i tinga almenys mitja hectàrea a cada costat d'aquest domini públic. Haurà de quedar el 50 % de la superfície de la parcel·la lliure d'ocupació per l'activitat, considerant la superfície total de la parcel·la, en el primer cas, i la superfície de cada una de les parts situades a un costat i a l'altre del domini públic, en el segon cas. Aquest percentatge no serà aplicable als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificar.

3. Per a qualsevol ús i aprofitament s'ha d'exigir una previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i una completa evacuació, recollida i depuració dels residus i d'aigües residuals. Les previsions han de constar en els preceptius documents tècnics per a obtenir les corresponents autoritzacions i s'ha de fer menció expressa de la seua execució en el corresponent certificat final d'obra o instal·lació. El cost que pugua implicar l'extensió de les xarxes d'aquests o altres serveis és a càrrec de la part promotora.

4. Sense perjudici del que disposa l'apartat 1.c d'aquest article, amb vista a l'eventual inclusió de l'explotació d'hidrocarburs en sòl no urbanitzable, d'acord amb les seues característiques i amb caràcter excepcional, a través de l'ordenació dels seus usos i aprofitaments, no poden autoritzar-se activitats extractives o d'exploració, investigació i explotació d'hidrocarburs líquids o gasosos, mitjançant qualsevol tècnica, en aquells espais declarats d'especial protecció ambiental a l'empara de la normativa estatal i autonòmica d'aplicació, quan puguen posar-se en risc els elements i els valors que van justificar l'aprovació del règim de protecció o aquelles siguen incompatibles amb l'adequada gestió i conservació d'aquests espais.

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

L'administració i els particulars podran realitzar actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable en els casos previstos en aquest capítol, amb el compliment dels requisits hi establits i d'acord amb els principis i criteris establits en el títol I, del llibre I d'aquest text refós, a les determinacions del planejament territorial o urbanístic i a les resolucions administratives corresponents.

²⁸ El número 8.é de la lletra f de l'apartat 1 de l'article 211 s'afegeix per l'article 208 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

²⁹ L'apartat g) de l'article 211.1 s'afegeix per la disposició final segona de la **Llei 3/2023, de 13 d'abril**, de la Generalitat, d'Habitatges Col·laboratius de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 9578 de 19.04.2023).

Article 213. Actuacions promogudes per les administracions públiques territorials.

1. En les actuacions promogudes per les distintes administracions públiques territorials, directament o sota el seu control, per mitjà dels seus concessionaris o agents, per a l'execució d'obres públiques o construccions i instal·lacions de servei públic essencial o activitats d'interès general, que necessiten ubicar-se en el sòl no urbanitzable, s'observarà el que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, en la legislació reguladora del servei o activitat que s'ha d'implantar i en la legislació de règim local.
2. Quan les construccions, obres i instal·lacions siguin promogudes pels concessionaris o agents de l'administració, es requerirà que la part sol·licitant acredite davant de l'ajuntament corresponent el títol jurídic que empare aquesta condició d'agent públic per la qual promou l'actuació en el desenvolupament i explotació de l'activitat normal de servei públic.
3. Les actuacions a què fa referència l'apartat anterior no estan subjectes a declaració d'interès comunitari; a més, tampoc estaran subjectes a llicència municipal aquelles obres, serveis i instal·lacions que, d'acord amb la seua legislació sectorial, n'estiguen exemptes.
4. La llicència municipal urbanística que s'atorgue podrà imposar, si és el cas, l'exigència de compartir per diferents empreses públiques o privades les instal·lacions autoritzades, d'acord amb la normativa sectorial específica corresponent. També podrà imposar l'exigència d'adoptar les mesures que es consideren necessàries per a evitar o reduir el seu impacte paisatgístic en el medi rural.
5. Quan, per a poder exercir les competències respectives sectorials, aquestes administracions necessiten establir noves determinacions en l'ordenació urbanística vigent, hauran de promoure plans especials o catàlegs de béns i espais protegits en els termes que preveu aquest text refós.

Article 214. Actuacions promogudes per particulars.

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal i, si escau, a prèvia declaració d'interès comunitari, en els termes que preveu aquest capítol, els actes d'ús i aprofitament que promouen les i els particulars en el sòl no urbanitzable.
No estan subjectes a llicència municipal els treballs habituals de l'activitat agropecuària, com ara arrancada i nova plantació de cultius permanents, les instal·lacions de reg en parcel·la que comprenen els hidrants i caps de reg localitzat, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol. Tampoc estan subjectes a llicència municipal les estructures lleugeres no permanents per a la producció agropecuària i forestal, així com els depòsits o tancs de materials flexibles utilitzats per les explotacions agropecuàries per a l'emmagatzematge de líquids inherents a la pròpia activitat. ³⁰
2. No es podran atorgar llicències municipals, ni d'obres ni d'activitat, que legitimen usos i aprofitament en sòl no urbanitzable que, en els casos i per mitjà de les tècniques regulades en aquest capítol, estiguen subjectes a un informe previ, declaració d'interès comunitari o autorització corresponent, fins que conste en l'expedient la seua emissió i, si és el cas, s'acredite el compliment de les condicions imposades per aquests.
3. La sol·licitud de les llicències que autoritzen actes d'edificació en sòl no urbanitzable que requerisquen la declaració d'interès comunitari prèvia, hauran d'incorporar aquesta declaració juntament amb la sol·licitud.
4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'atorguen condicionades a la inscripció en el registre de la propietat de la vinculació de la superfície mínima de parcel·la, parcel·les o part d'elles, exigible urbanísticament per a la construcció que s'autoritza, com també la conseqüent indivisibilitat d'aquesta, les altres condicions imposades en la llicència i, si escau, en la declaració d'interès comunitari. En el cas d'explotacions agropecuàries o forestals, no es requereix vincular totes les parcel·les que constitueixen l'explotació que justifica la necessitat de la construcció, sinó únicament la superfície urbanísticament requerida per a la seua autorització. No obstant això, aquestes edificacions no poden alterar l'ús i l'activitat que s'hi desenvolupe i que justificaven la seua autorització.

³⁰ L'apartat 1 de l'article 214 es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

5. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en aquests casos tindrà efectes desestimatoris, i es considerarà denegada l'autorització.
6. No podran iniciar-se obres o instal·lacions en el medi rural sense que abans s'obtinguen les llicències municipals per al seu funcionament lícit.

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

1. Els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 211.1, paràgrafs a, b i c d'aquest text refós, seran autoritzables per l'ajuntament per mitjà de l'atorgament de les llicències municipals corresponents, sense declaració d'interès comunitari prèvia. En aquests casos, a més dels informes o les autoritzacions legalment exigibles, les conselleries competents per raó de la matèria hauran d'emetre informes, i les condicions incloses en ells s'hauran d'incorporar en les llicències corresponents. La sol·licitud d'aquests informes o autoritzacions la efectuarà l'ajuntament després de comprovar la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

2. Sense perjudici de la sol·licitud d'aquells altres informes que es consideren necessaris per aplicació de la normativa sectorial o per les característiques pròpies de la sol·licitud, l'ajuntament, abans d'atorgar la llicència d'obres, ha de sol·licitar els informes següents:

- a) En els supòsits de l'article 211.1.a d'aquest text refós, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús i de la seua ubicació. Excepte per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i les infraestructures per a la producció agropecuària que no alteren les prestacions de la infraestructura mateixa, ni s'altere l'ús i l'aprofitament del sòl no urbanitzable. En aquest cas s'ha de sotmetre al règim de declaració responsable.
- b) En els supòsits de l'article 211.1.c d'aquest text refós, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, medi ambient i en matèria de carreteres.
- c) Si l'ús o l'aprofitament s'ubica en el sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si escau, el de l'administració competent per raó dels valors que determinen la protecció d'aquest sòl.

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

1. La Generalitat intervé en l'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable, dins els límits i en les condicions establides en aquest text refós, per mitjà d'una declaració d'interès comunitari amb caràcter previ a la llicència municipal, en els supòsits previstos en l'article 211.1, paràgrafs d, e, f i g d'aquest text refós. Així mateix, és exigible obtenir declaració d'interès comunitari per a la implantació d'aquestes activitats en edificacions existents, com també per a la modificació de les ja atorgades. ³¹

2. L'autorització d'aquests usos i aprofitaments no requeriran de declaració d'interès comunitari en els supòsits previstos en els articles 217, 218 i 219 d'aquest text refós. En aquests supòsits s'haurà de sol·licitar, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència municipal, un informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori i de les administracions les competències de les quals puguen resultar afectades per la implantació d'aquestes actuacions.

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

No requeriran declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments que estiguen previstos expressament en els instruments de planejament següents:

- a) Els que siguen objecte d'assignació per mitjà de plans especials, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.

³¹ El paràgraf 1 de l'article 216 es modifica per la disposició final segona de la **Llei 3/2023, de 13 d'abril**.

- b) Els que vinguen atribuïts per un pla d'acció territorial, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.
- c) Els que, excepcionalment, vinguen atribuïts en els instruments d'ordenació ambiental previstos en la normativa d'espais naturals protegits que qualifiquen el sòl com a protegit, requerint-se en aquest cas, amb caràcter previ a la implantació de l'ús o l'aprofitament corresponent, l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'espais naturals i de paisatge.

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

1. No requeriran declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments en sòl no urbanitzable comú en els supòsits següents:
- a) En els municipis que l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural.
- b) En els municipis que l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermèdia del territori, sempre que es complisca un d'aquests requisits:
- 1n. Que el municipi compte amb un planejament adaptat a el present tex refós en el qual, de manera expressa, es declare l'exoneració de la declaració d'interès comunitari en part del terme municipal, per presentar característiques rurals, atenent criteris demogràfics, d'accessibilitat, econòmics i socials.
- 2n. Sense necessitat d'una prèvia adaptació del planejament a el present tex refós, quan es tracte d'activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari agrícola o forestal que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, requerisquen emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera, en una parcel·la no inferior a una hectàrea de perímetre ininterromput i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal.

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

1. La reutilització d'arquitectura tradicional per a la implantació d'allotjament turístic rural, cellers, almàsseres i establiments de restauració o assimilats en vivenda rural o construcció agrària o industrial legalment edificada, està exempta de declaració d'interès comunitari, però subjecta a informe vinculant de les conselleries competents en matèria de turisme, d'urbanisme, d'agricultura i de carreteres, si és el cas, com també a llicència municipal. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació de fins a un vint per cent de l'edificació legalment construïda.
2. ³² S'eximiran de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú:
- a) Les instal·lacions d'energies renovables següents:
- 1.n Aquelles que compten amb un pla especial aprovat que ordene específicament aquests usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en el medi rural.
- 2.r Les instal·lacions generadores d'energia renovable destinades a autoconsum, amb un informe previ de la conselleria competent en matèria d'energia.
- 3.r Les instal·lacions d'energia renovable, quan l'energia siga obtinguda, almenys en un cinquanta per cent, a partir de recursos, productes i subproductes de la pròpia activitat agrària de l'explotació, i es genere un nivell elevat d'autosuficiència per a l'explotació agrària. En aquests casos, s'ha de sol·licitar informe de les conselleries competents en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús, aprofitament i de la seua ubicació, i de la conselleria competent en matèria d'energia, en funció de la racionalitat de l'aprofitament energètic proposat.

³² L'apartat 2 de l'article 219 es modifica per l'article 209 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

b) Els usos i aprofitaments en el medi rural relatius a les activitats agràries complementàries següents:

1.r Allotjament de turisme rural, establiment de restauració o assimilats, establiment per a la pràctica esportiva o assimilats, sempre que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional, en edificacions existents amb llicència d'obres i la superfície construïda de l'actuació de les quals no supere els 500 m².

2.n Cellers de vi, almàsseres o altres instal·lacions de la indústria agroalimentària que:

i) Complisca amb les determinacions de la legislació sectorial.

ii) Es tracte de recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o la superfície construïda de l'actuació no supere 800 m² de sostre sobre rasant i 600 m² de soterrani. Així mateix, si l'ordenació del sòl no urbanitzable està adaptada a aquest text refós o expressament ho preveu un pla d'acció territorial o un programa de paisatge s'aplicarà l'exempció de declaració d'interès comunitari si la superfície de sostre construïda no supera els 2000 m² sobre rasant i 1200 m² de soterrani.

iii) Més del cinquanta per cent de la matèria primera agrària empleada provinga de l'explotació en què s'ubica la construcció.

iv) La parcel·la o parcel·les vinculades de l'explotació de la persona titular que tinguen una superfície mínima igual o superior a mitja hectàrea i, en tot cas, amb el 70 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

Les instal·lacions, parts d'aquestes o els béns d'equip per a la producció hauran d'estar integrats en la construcció, i s'haurà d'acreditar una adequada gestió dels residus sòlids, de les aigües residuals i dels subproductes generats per l'activitat.

c) L'abassegament i el tractament temporal de material natural excavat identificat mitjançant el codi LER 17 05 04, segons l'annex de la Decisió de la Comissió de 18 de desembre de 2014 per la qual es modifica la Decisió 2000/532/CE, sobre la llista de residus, de conformitat amb la Directiva 2008/98/CE, del Parlament Europeu i del Consell, sempre que es realitze sobre superfície sense condicionar urbanísticament. Per a això cal sol·licitar informes i/o autoritzacions de la conselleria competent en matèria de medi ambient, de residus i a l'organisme competent de carreteres, a més de tots aquells que, si escau, són pertinents. Si la superfície ocupada és superior a una hectàrea, es requereix estudi d'integració paisatgística. Si, d'acord amb la legislació ambiental, és necessària l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquesta s'ha de realitzar en la tramitació de la llicència ambiental.

3. Als efectes d'aquest text refós, s'entén per arquitectura tradicional el resultat de la utilització de materials i tècniques constructives característiques de la zona en què s'ubica, sempre que siga adequat a les necessitats funcionals per a les quals es va construir. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació d'un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

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

1. La declaració d'interès comunitari atribueix usos i aprofitaments en el medi rural. Aquesta 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 realitza valorant la inviabilitat d'ubicar l'activitat en un altre tipus de sòl del propi terme municipal o dels municipis contigus. A aquest efecte, s'aportaran plans de classificació i qualificació de sòl dels diferents planejaments municipals en què s'identificaran la ubicació de la parcel·la en què es proposa l'activitat i la fitxa de gestió aplicable als sòls en què càpia l'ús urbanístic pretés. També es valorarà la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible o en la recuperació natural de les zones deprimides, la compatibilitat de l'actuació amb la infraestructura verda i el

paisatge, la proximitat de l'activitat a les xarxes d'infraestructures ja existents i la contribució de l'activitat a millorar els nivells d'ocupació laboral de la zona. L'anterior s'entén sense perjudici d'altres paràmetres que puguin ser tinguts en compte per a la justificació particularitzada de la necessitat d'emplaçament respecte de cada activitat concreta que es pugui realitzar en el medi rural.

3. L'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable mitjançant la declaració d'interès comunitari requereix l'elaboració d'un instrument de paisatge, el contingut del qual s'ha d'adaptar a la mena d'actuació proposada i al paisatge on se situa. Si, d'acord amb la legislació ambiental, fora necessària l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquesta s'ha de fer en la tramitació de la llicència substantiva del projecte que corresponga, d'acord amb el que establisca en la seua legislació sectorial. A més, en aquells supòsits en què l'actuació comporte una major concentració de població, de vehicles pesants, amb remolc, autocaravanes o similars, han d'efectuar una anàlisi dels efectes que generen i proposar solucions que les mitiguin, per tal de millorar la mobilitat sostenible de l'actuació amb l'entorn.

4. Les declaracions d'interès comunitari no podran contindre pronunciaments contradictoris ni incompatibles amb el document d'avaluació ambiental que siga procedent emetre segons la legislació sectorial, ni amb els continguts en els informes preceptius emesos en matèria de patrimoni cultural, quan algun d'aquests fora preceptiu d'acord amb la seua legislació sectorial.

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

1. La declaració d'interès comunitari estarà vinculada a una activitat concreta i obligarà la part promotora o propietària a pagar el corresponent cànon d'ús i aprofitament i a complir la resta de compromisos assumits i determinats en aquesta.

2. El cànon d'ús i d'aprofitament s'ha d'establir en la declaració d'interès comunitari, a proposta de l'ajuntament, per una quantia equivalent al 2 % dels costos estimats de les obres d'edificació i de les obres necessàries per a la implantació dels serveis a què es refereix l'últim paràgraf de l'article 211 d'aquest text refós. La fixació del cost de les obres, i conseqüentment del cànon, té un caràcter provisional fins que no es fixe definitivament en els pressuposts dels projectes d'edificació i d'urbanització, en el moment de concessió de la llicència municipal. El cànon es merita una sola vegada en ocasió de l'atorgament de la llicència urbanística, i l'ajuntament pot acordar, a sol·licitud de la part interessada, el fraccionament o l'ajornament del pagament, sempre dins del termini de vigència concedit. L'atorgament de pròrroga del termini a què es refereix l'article 222 d'aquest text refós no comporta cap cànon urbanístic nou.

3. L'ajuntament pot proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament quan es tracte d'activitats benèfic assistencials, sanitàries o culturals i sense ànim de lucre acreditat suficientment, o la reducció fins a un 50 % quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables, terciàries o de serveis susceptibles de crear ocupació de forma significativa, amb relació a l'ocupació local.

4. L'impagament del cànon dona sempre lloc a la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per aquest concepte s'han d'integrar en el patrimoni municipal del sòl.

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

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

2. El transcurs del termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït produirà la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística, si bé la part interessada podrà, abans del venciment d'aquest termini, sol·licitar de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme pròrroga per un període igual o inferior a l'inicialment assignat. Transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud de pròrroga formulada per la part interessada sense que la conselleria haja resolt sobre aquella, es produiran 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'interès comunitari, el seu titular procedirà al cessament de l'activitat, al desmantellament de les instal·lacions i a la demolició de les construccions

realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original i restauració paisatgística de l'entorn natural. La resolució per la qual s'acorde la caducitat haurà de fixar, en funció de les característiques pròpies de cada activitat, el termini per al compliment d'aquestes obligacions.

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

1. Les actuacions subjectes a una declaració d'interés comunitari prèvia iniciaran el procediment per mitjà de sol·licitud de la part interessada presentada davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, i adjuntaran, a més de la documentació pertinent, d'acord amb el que estableixen els articles anteriors, un document descriptiu de l'actuació, subscrit per personal tècnic competent, l'estructura i continguts del qual els fixarà la conselleria competent en matèria d'urbanisme, comprensiu de memòria informativa i justificativa, plànols d'informació i ordenació i estudi d'integració paisatgística.

2. La instrucció i la resolució del procediment correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, la qual no admetrà a tràmit, amb audiència prèvia a la part interessada, aquelles iniciatives que no s'ajusten als pressupostos exigits per aquest text refós i el planejament aplicable.

3. En tot cas, l'admissió a tràmit de la sol·licitud no perjudica el sentit de la resolució definitiva que s'adopti. El termini per a resoldre sobre l'admissió a tràmit i convocar informació pública serà de dos mesos, i s'aplicarà la regla del silenci positiu.

4. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, admesa a tràmit la sol·licitud, sotmetrà l'expedient simultàniament a:

a) Informació pública per un període mínim de vint dies hàbils, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el tauler d'edictes de l'ajuntament afectat. Durant aquest període, el projecte es trobarà depositat, per a consulta pública, en un local de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme situat a la capital de província.

No serà preceptiu reiterar aquest tràmit en un mateix procediment, encara que s'introduïsquen modificacions substancials en el projecte: bastarà amb la notificació de la resolució definitiva que s'adopti a les i els interessats personats en les actuacions i a aquells que pogueren resultar afectats en els seus drets subjectius amb les modificacions introduïdes.

b) Informes dels diferents 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. aquests informes podran versar sobre el contingut del seu planejament o altres consideracions d'oportunitat. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes no interromprà la tramitació, tot això sense perjudici del que es derive de la legislació sectorial.

c) Audiència, amb notificació expressa, a les persones titulars de béns i drets afectats per l'actuació i de les finques contigus, perquè puguen al·legar, reclamar o suggerir el que consideren oportú.

5. L'òrgan competent de la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme haurà de resoldre i notificar a la part interessada, en el termini màxim de sis mesos, el procediment de declaració d'interés comunitari. Transcorregut aquest termini sense que s'haja notificat la resolució expressa, es podrà entendre desestimada la sol·licitud.

5 [sic]. Els informes dels ajuntaments en el terme municipal dels quals se sol·licite implantar l'actuació, quan tinguen el seu origen en sol·licituds de declaració d'interés comunitari del supòsit contemplat en l'article 211.1, paràgraf d) d'aquest text refós, es requeriran de manera preceptiva no vinculant, durant la tramitació de l'expedient i abans que l'òrgan competent emeta la corresponent resolució.

Aquests informes hauran d'incloure, a més dels extrems exposats en la lletra b de l'apartat anterior, una valoració justificadament favorable o desfavorable sobre la motivació i fonaments als quals es refereix l'article 220.1 d'aquest text refós. El termini per a emetre aquests informes serà de tres mesos.

L'òrgan competent de la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme haurà de resoldre i notificar a la part interessada, en el termini màxim de sis mesos,

el procediment de declaració d'interès comunitari. Transcorregut aquest termini sense que s'haja notificat la resolució expressa, es podrà entendre desestimada la sol·licitud. ³³

6. Quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables i terciàries o de serveis, i en atenció a la capacitat que tenen per a crear ocupació, la conselleria competent en matèria d'urbanisme pot acordar-ne la tramitació urgent a proposta de l'ajuntament. En aquest cas, els terminis que estableix aquest text refós es redueixen a la meitat, i el termini d'informació pública és de vint dies hàbils. En la sol·licitud d'informes i dictàmens cal fer constar la declaració d'urgència. No s'han de tramitar amb caràcter d'urgència aquelles actuacions que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes exigits per la legislació del patrimoni cultural immoble o d'impacte ambiental.

7. La resolució de declaració d'interès comunitari s'adoptarà motivadament i serà coherent amb les directrius, criteris i determinacions del planejament territorial i urbanístic aplicable; ponderarà la necessitat de l'emplaçament proposat en el medi rural, la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible econòmic i social, el medi natural, la infraestructura verda i el paisatge i les xarxes d'infraestructures o serveis públics existents, i en l'oportunitat d'escometre l'actuació proposada en el marc de la correcta vertebració del territori.

8. La declaració d'interès comunitari s'atorgarà sempre condicionada al fet que abans de l'inici de les obres s'obtinguen les llicències, autoritzacions i permisos que siguin 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'interès comunitari si, en el termini de sis mesos comptador des de la notificació, no se sol·licita la preceptiva llicència municipal urbanística, en els termes que preveu la legislació urbanística, o no s'inscriu en el registre de la propietat corresponent.

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

1. En les modificacions de les declaracions d'interès comunitari, la conselleria competent en matèria d'urbanisme, amb un informe previ en matèria de territori i paisatge, haurà de determinar en cada cas concret si les modificacions requereixen obtindre una nova declaració i, en aquest cas, si aquesta declaració ha de seguir el mateix procediment legal previst per a ser aprovada.

2. Sense perjudici del que s'ha dit més amunt, no serà necessari obtindre una nova declaració d'interès comunitari en els supòsits següents:

a) Quan la modificació consistisca en la reforma de les edificacions i instal·lacions autoritzades per una declaració prèvia i no existisca un increment de l'aprofitament ni de l'ocupació de l'activitat atorgat per aquesta.

b) Quan la modificació tinga per objecte un canvi d'ús sense incidència sobre el territori i el paisatge, circumstància que haurà de justificar la part interessada en la seua sol·licitud.

En els dos casos, es requereix la incorporació a l'expedient municipal dels informes en matèria d'urbanisme, de territori i de paisatge que es pronuncien expressament sobre la concurrència de les circumstàncies expressades en els apartats anteriors. La falta d'emissió d'aquests informes en el termini de tres mesos permetrà a la part interessada iniciar el procediment de declaració d'interès comunitari.

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

1. La declaració de caducitat de les declaracions d'interès comunitari s'ha d'adoptar mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'expedient instruït a aquest efecte amb audiència de la persona interessada i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, és procedent deixar sense efecte la declaració d'interès comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o els modes als quals s'haja subordinat.

³³ L'apartat 5 [sic] de l'article 223 s'afegeix per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

2. La revisió de la declaració d'interès comunitari tindrà lloc quan desapareguen les circumstàncies que van motivar el seu atorgament o quan sobrevingueren altres que si hagueren existit aleshores, haurien justificat la denegació.
3. Les resolucions en virtut de les quals s'acorde declarar la caducitat, revisar o deixar sense efecte la declaració d'interès comunitari, s'inscriuran en el registre de la propietat als efectes del canvi de l'estatut jurídic que afecta al propietari o propietària i de les repercussions que, per a les llicències municipals, es puguen derivar d'aquests actes.
4. Les resolucions definitives que s'adopten en aquest sentit aniran acompanyades de la suspensió immediata de l'activitat i, si és procedent, de l'ordre de desmantellament de les instal·lacions i erradicació de l'activitat, amb reposició dels terrenys afectats el seu estat original, i de la fixació del termini per al compliment de les obligacions esmentades. Aquestes circumstàncies es faran constar en l'assentament de cancel·lació de la declaració d'interès comunitari.

CAPÍTOL II

Actuacions d'edificació en el sòl urbanitzable sense programació

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

1. Els terrenys classificats pel pla general estructural com a sòl urbanitzable, i que no tinguen la programació aprovada i vigent, estan subjectes a les limitacions següents, a més de les aplicables en virtut d'altres lleis:

- a) No es poden realitzar altres edificacions, construccions i instal·lacions sinó les destinades a l'activitat agrària, forestal, ramadera, cinegètica o semblant i les corresponents activitats complementàries, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, i s'ajusten als plans o a les normes establides per la conselleria competent en agricultura, que ha d'emetre el corresponent informe, i també les vinculades funcionalment a l'execució i al manteniment dels serveis públics.
- b) El tipus de construcció ha de ser adequat al seu emplaçament i a la condició aïllada, d'acord amb les normes que el planejament aplicable establisca, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.
- c) En les divisions i les segregacions de terrenys no poden efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions del planejament aplicable i de la legislació agrària.

2. En els supòsits de terrenys inclosos en un programa d'actuació integrada conclòs anormalment mitjançant caducitat o resolució, quedarien en la situació que resulte de la resolució del programa d'actuació integrada d'acord amb l'article 172 d'aquest text refós.

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

1. Fins a l'aprovació del programa d'actuació, en les edificacions existents s'admetran les obres i usos regulats en aquest text refós per als edificis en situació de fora d'ordenació.
2. Tant en els sectors de pla parcial, pla de reforma interior i unitats d'execució, com en el sòl inclòs en actuacions aïllades, es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven, d'acord amb l'article 235 d'aquest text refós.

Si es tracta d'usos públics sobre propietat privada, el compromís d'erradicació es formalitzarà per mitjà de conveni, que preveurà, si és el cas, l'alternativa futura d'emplaçament del servei, quan vença el termini o la condició pactats per al seu trasllat.

CAPÍTOL III

Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable

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

1. El pla general estructural, o qualsevol instrument de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural, podran delimitar com a zona urbanística en el sòl no urbanitzable els nuclis d'habitatges consolidats que han de minimitzar el seu impacte territorial, la implantació dels quals s'haja efectuat al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació.

2. A l'efecte de la delimitació a què es refereix l'apartat anterior, es consideren nuclis d'habitatges consolidats les agrupacions d'habitatges implantats sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals. A l'efecte de la minimització d'impactes territorials hi ha una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguen tenir aquesta consideració grups d'una menor densitat quan escaiga per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials.

3. Únicament poden legalitzar l'obra i l'ús residencial, a través de la seua inclusió en l'àmbit dels instruments regulats en aquest capítol, les edificacions completament acabades abans del 20 d'agost de 2014. I això amb independència de la situació jurídicoadministrativa en què es troben, i tret del contingut de les sentències judicials que sobre aquestes hagen recaigut, que s'han de complir d'acord amb el que hi ha disposat en les resolucions d'execució que els tribunals dicten.

La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica de qualsevol dels instruments de minimització d'impactes regulats en aquest capítol implica la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre obres que puguen emparar-se en ells. Queden en suspens, així mateix, els terminis de prescripció o caducitat de les accions o dels procediments en execució o tramitació.

En el cas que no s'aprove l'instrument, decau la possibilitat d'aconseguir la legalització de les edificacions a través dels instruments regulats en aquest capítol, i cal, preceptivament, que es dicten i executen les ordres escaients d'acord amb els articles 250 i següents d'aquest text refós.

4. Per a legalitzar, a través del pla, edificacions que estiguen situades en el sòl que gaudisca de qualsevol tipus de protecció pels seus valors ambientals especials, o un sòl que es trobe afectat per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització, s'ha d'emetre un informe previ vinculant de l'administració amb competències afectades.

5. En el cas que el nucli d'habitatges consolidat o habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en terreny forestal o contigu a ell, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals establisca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

Si no es tiren endavant aquestes mesures en el projecte de legalització, l'administració pública queda exempta de responsabilitat en el cas que es produïsquen danys materials com a conseqüència d'un incendi.

En el cas que el nucli d'habitatges consolidat objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que hi ha establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i el Pla d'Acció Territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

En els dos casos anteriors, la part promotora ha de subscriure una declaració responsable en què expresse clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i s'ha de comprometre a traslladar aquesta informació a les possibles persones afectades, amb independència de les mesures complementàries que crega oportú

adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si escau, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o legalització.

Juntament amb la declaració responsable de primera ocupació s'ha d'aportar, si escau, un certificat del registre de la propietat en què s'acredite que hi ha una anotació registral i que s'hi indique que la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que està en zona inundable.

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

1. L'ordenació estructural d'aquestes àrees es realitzarà per instruments de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural o per pla especial. L'ordenació detallada d'aquestes àrees es realitzarà per mitjà d'un pla especial.

L'ordenació estructural inclourà la delimitació de l'àmbit de l'actuació integrada, sense perjudici que el perímetre exacte de l'actuació pugua concretar-se en l'ordenació detallada. L'ordenació detallada inclourà el perímetre exacte de l'actuació, la xarxa de serveis i, si escau, les dotacions públiques que foren necessàries, les edificacions existents, com també les diferents fases d'execució de les obres d'urbanització. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme l'aprovació definitiva del pla especial, d'acord amb el llibre I d'aquest text refós, i a l'ajuntament, la selecció del programa de minimització i la designació de l'empresa adjudicatària del programa de minimització, segons aquest llibre II.

2. El pla especial ha d'incloure, almenys, els documents tècnics següents:

- a) Memòria descriptiva de la situació actual i justificativa de la proposta, en la qual es descriuen les circumstàncies d'implantació de cada nucli d'habitatges, s'identifiquen les parcel·les cadastrals que l'integren, es detallen les construccions i els usos existents i les característiques dels serveis que estan dotades. S'ha d'afegir un annex amb la relació de les i els propietaris afectats.
- b) Plans de l'estat actual de parcel·lació, infraestructures existents, grau d'edificació, relació amb els nuclis urbans, activitats qualificades i amb la xarxa primària d'infraestructures i serveis existents.
- c) Pla d'ordenació que efectue una delimitació geomètricament racional del perímetre del nucli d'habitatges consolidat que s'ha de regularitzar, inclosos els terrenys estrictament necessaris per a implantar els serveis públics que es consideren adequats per al benestar de la població i la protecció de la qualitat del medi ambient, i també els estrictament necessaris destinats a usos públics o comuns. L'ordenació que es proposa ha de respectar la parcel·lació existent, sense perjudici dels ajustos que resulten necessaris per a complir els condicionants establits en aquest article.
- d) Estudi d'integració paisatgística amb el contingut establert en l'annex II d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant Decret del Consell que ho modifique, amb especial incidència en les mesures que s'han d'adoptar en les edificacions preexistents.
- e) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, inclosos altres costos de regularització establits i el termini d'execució de les obres i informe de sostenibilitat econòmica.
- f) Estudis i documentació requerida per la normativa ambiental aplicable.

3. El programa de minimització ha d'incloure, almenys, els documents següents:

- a) Projecte d'obres públiques ordinàries a formular, que incloga les obres de minimització estrictament imprescindibles per a atendre les necessitats residencials existents i per a la minimització d'impactes que motiva el planejament, adaptades al caràcter de l'actuació i al parcel·lari, l'orografia, la hidrologia superficial i subterrània, els camins i les altres infraestructures existents. En particular, ha d'incloure, preceptivament, un sistema de depuració d'abocaments de tota mena, que es pot agrupar per habitatges, uns espais destinats a la recollida regular de residus sòlids, un sistema viari que permeta un accés rodat segur a les edificacions i l'adequada connexió del nucli d'habitatges amb la xarxa viària. Així mateix, si resulta possible des del punt de vista econòmic, tècnic i ambiental, la disposició d'un sistema de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica.
- b) Annex en el qual es descriuran les obres a executar a l'interior de les parcel·les particulars per a aconseguir l'adaptació paisatgística, connectar els serveis de l'habitatge a la xarxa de

clavegueram i subministraments implantades, si escau i quan siga procedent, i l'adaptació de tancats o altres a les quals oblige el pla.

c) Estudi dels costos de la implantació de serveis que resulten d'utilitat a totes les parts afectades, que se sufragaran en un 80 % en proporció als metres quadrats de sostre de cadascuna dels habitatges i el 20 % restant en proporció a la superfície de la parcel·la vinculada. Els porxos i les instal·lacions esportives i de piscines computen cada metre quadrat d'ocupació de sòl com a equivalent a 0,5 m² de sostre.

d) Estudis dels costos de les obres a executar a l'interior de cadascuna de les parcel·les o edificacions particulars, en ser útils únicament al propietari o propietària, que se sufragaran a la seua costa.

e) Conveni urbanístic de gestió que regule les relacions entre les persones propietàries i l'administració actuant i el procediment d'execució de la minimització que preveurà, com a mínim, les determinacions següents:

1.r Regulació dels costos derivats de la minimització de l'impacte territorial que hauran de ser assumits per les persones propietàries afectades, mitjançant pagament de les quotes de minimització corresponents, la quantia de les quals haurà de ser fixada en el conveni urbanístic; les finques o les parcel·les corresponents quedaran afectes, amb caràcter real, al pagament de les quotes a què es refereix l'apartat c anterior. S'entendrà que les quotes de minimització regulades en aquest article comparteixen anàloga naturalesa jurídica que les quotes d'urbanització regulades en aquest text refós però a l'efecte de minimitzar els impactes territorials provocats per l'existència de construccions irregulars.

2.n Regulació del deure de cessió a l'administració del sòl necessari per a les dotacions públiques a incorporar a la gestió de la regularització. Aquest deure es complirà preferentment mitjançant la seua cessió a l'ajuntament en virtut de les condicions establides en el conveni urbanístic subscrit, o bé mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, o en virtut, si escau, d'expropiació en benefici de l'actuació.

3.r Regulació dels terminis per a fer efectiva la cessió a l'administració dels sòls assenyalats en el número anterior, en funció, si escau, de les fases de minimització que es complisquen segons l'apartat 6 següent.

4. En el cas que hi haja activitats que puguen resultar incompatibles amb l'ús residencial a una distància del nucli d'habitatges inferior a la prevista per la normativa específica que els siga aplicable, es requerirà informe de les conselleries competents per raó de l'activitat de què es tracte i en matèria d'ordenació del territori.

5. Excepte conveni acordat entre les i els propietaris que representen la majoria de les parcel·les edificables privatives resultants i l'ajuntament, i en aquest cas es determinarà la modalitat d'execució per la propietat d'acord amb aquest text refós, el desenvolupament i l'execució de l'actuació es durà a terme per iniciativa pública, bé mitjançant gestió directa, bé mitjançant gestió indirecta a través de la selecció d'una empresa adjudicatària, d'acord amb el que s'estableix en aquest text refós i en la legislació estatal de contractes del sector públic.

6. En el cas de gestió directa, l'execució del programa de minimització d'impacte podrà desenvolupar-se mitjançant l'aplicació del règim de contribucions especials o altres formes de finançament que s'establisquen per l'administració urbanística actuant.

7. Es permetrà, mitjançant resolució degudament justificada, l'execució per fases de les obres de minimització, sempre que el termini total d'aquestes no supere els cinc anys, que es podran ampliar fins a un màxim del doble en aquells casos justificats per l'elevat cost de les obres de minimització per metre quadrat o per les dificultats tècniques de l'execució.

8. La propietat haurà de participar necessàriament en l'execució del programa, de manera voluntària o forçosa, i haurà d'abonar, en tot cas, la retribució a l'administració o a l'empresa adjudicatària en metàl·lic.

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

1. Les persones propietàries d'edificacions susceptibles d'acollir els usos residencials previstos en l'article 228 d'aquest text refós que, per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat, no puguen integrar-se en un pla especial de minimització hauran de sol·licitar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial. Per a això, hauran

de presentar davant l'ajuntament, al costat de la sol·licitud, la documentació que acredite que no és possible incloure-les en un àmbit de minimització d'impactes dels previstos en l'article 228.2 d'aquest text refós. Correspon al ple de l'ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial a través d'una decisió reglada i singular sobre el compliment dels requisits legals que no suposa exercici de la potestat de planejament. La declaració de situació individualitzada ha d'incloure les condicions edificatòries a les quals ha d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció. En aquests casos no seran aplicables els requisits establits en l'article 211.1.b d'aquest text refós.

La declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial implicarà la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre les obres que puguen regularitzar-se. Queden en suspens així mateix els terminis de prescripció o caducitat de les accions o procediments en tramitació i execució.

2. Després d'haver obtingut la declaració a què es refereix l'apartat anterior, la persona interessada ha de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació en l'ajuntament a què ha d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística, una anàlisi de les afectacions i els riscos ambientals i les mesures correctores proposades per a evitar-los, un projecte bàsic, on es describa la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 190 i concordants d'aquest text refós.

En un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència, la persona interessada ha de sol·licitar en l'ajuntament la llicència d'ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial, com també la resta de documents tècnics necessaris.

En el cas que els habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es troben en terreny forestal o contigu a aquest, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals establisca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

En el cas que l'habitatge objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

3. L'atorgament de la llicència queda sotmès al règim general establert en l'article 215 d'aquest text refós.

4. L'atorgament de llicència a edificacions respecte de les quals càpien accions de restabliment de la legalitat urbanística precisarà d'informe previ i vinculant de les administracions amb competències afectades quan es troben en una d'aquestes situacions:

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

b) Que estiguen afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització.

5. L'acte d'atorgament d'aquestes llicències ha de contenir el conjunt de condicionants establits, que han de ser verificats per l'ajuntament. Així mateix, l'ajuntament ha de comunicar a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori tant l'acte d'atorgament d'aquestes llicències com les corresponents llicències d'ocupació.

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

1. Després d'aprovar el pla especial o el programa de minimització, les parcel·les existents són indivisibles, excepte per a l'agregació de la part segregada a una altra confrontant, si ambdues compleixen la parcel·la mínima establida.

2. Els habitatges existents, una vegada concloses les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, poden ser legalitzats mitjançant la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres de legalització a l'efecte d'acreditar que l'immoble compleix el que hi ha establert en el pla especial de l'actuació de minimització d'impacte territorial. En aquests

supòsits no s'apliquen els requisits per als habitatges unifamiliars regulats en l'article 211.1.b d'aquest text refós.

3. En aquestes edificacions no es pot concedir cap llicència d'obra o ús que implique una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada, ni tan sols amb elements desmuntables provisionals. El pla i la llicència de minimització poden regular l'autorització futura d'obres de reforma interior o per a l'execució de petits elements auxiliars que no incrementen l'edificabilitat i no suposen cap alteració negativa dels efectes paisatgístics i ambientals assolits amb la minimització. La concessió d'aquestes llicències ha de disposar de l'informe previ vinculant de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i paisatge.

4. Les parcel·les no edificades han de quedar fora de l'àmbit de l'actuació; si se n'inclou cap, ha de romandre sense edificació en l'ús agrari o forestal o ha de ser destinada a espai lliure, i en tot cas ha de quedar exempta del pagament dels costos d'urbanització.

5. En cas d'incompliment de l'obligació indicada en l'article 190.1 i concordants d'aquest text refós, l'ajuntament pot, amb audiència prèvia per un termini de vint dies a les persones interessades, dictar les ordres d'execució necessàries per al seu compliment. Les ordres s'han de subjectar al règim establert en els articles 192 i concordants d'aquest text refós.

6. Al cap de sis mesos de dictar les ordres indicades, si no s'ha adaptat l'edificació al que estableix aquesta disposició, l'ajuntament pot imposar multes coercitives, en els termes que estableix l'apartat 1.a de l'article 260 d'aquest text refós i, si escau, les obres corresponents a l'obligació establida en l'article 190.1 d'aquest text refós poden ser executades subsidiàriament per part de l'ajuntament.

CAPÍTOL IV

Rehabilitació i recuperació de nuclis rurals tradicionals o d'arquitectura vernaclea.

Article 231 bis. Rehabilitació i recuperació de nuclis rurals tradicionals o d'arquitectura vernaclea. ³⁴

1. Qualsevol instrument d'ordenació o de planificació territorial o urbanística podrà identificar i regular aquells nuclis rurals tradicionals en sòl no urbanitzable o edificacions aïllades d'arquitectura vernaclea –que es van construir abans de 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 susceptibles de recuperació, atenent raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials. La delimitació dels seus àmbits inclourà el perímetre, el parcel·lari i tots els elements estructurants que el contextualitzen, així com els elements d'urbanització originals que pogueren existir, i se n'exigirà el manteniment sempre que siga possible.

2. Els usos autoritzables en les edificacions existents hauran de concretar-se expressament en els instruments assenyalats en l'apartat anterior, entre els previstos en els epígrafs a, b, e, apartat 2n; i f, apartats 1r, 2n, 3r i 4t, de l'article 211 d'aquest text refós. La regulació d'aquests usos haurà de fonamentar-se en la millor conservació dels elements i configuració originals de les construccions, per a evitar la pèrdua del caràcter i autenticitat del lloc. Amb la finalitat d'aconseguir la recuperació d'aquestes edificacions, es podrà exceptuar el compliment dels paràmetres urbanístics i dels requisits per a evitar la formació de nuclis de població, exigits amb caràcter general en aquest text refós.

3. La recuperació i rehabilitació de nuclis rurals tradicionals o arquitectura vernaclea es realitzarà mitjançant llicència municipal complint les condicions que es detallen en els instruments corresponents, especialment referent a tècniques constructives, autenticitat de materials, i obres o serveis imprescindibles per a aconseguir les condicions ambientals i d'habitabilitat necessàries per a la utilització. Se n'ha de prioritzar, en tot cas, l'autosuficiència.

4. S'admet la divisió horitzontal sobre les construccions anteriors sempre que, respectant la parcel·lació original, es destinen a usos admesos i s'ajusten a l'edificació i la composició volumètrica originals.

³⁴ El capítol IV en el títol IV del llibre II s'afegí per l'article 1.5 del **Decret llei 4/2022, de 10 de juny**.

LLIBRE III
DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTOL ÚNIC
Disciplina urbanística

CAPÍTOL I
Activitat administrativa de control de la legalitat urbanística

Secció I. Llicències

Article 232. Actes subjectes a llicència.

Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes d'aquest text refós i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin procedents conforme a la legislació aplicable, els següents actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsol i volada:

- a) Moviments de terres, esplanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formen part d'un projecte de reparcel·lació.
- b) Les obres d'edificació, construcció implantació d'instal·lacions de nova planta.
- c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan la tala es derive de la legislació de protecció del domini públic.
- e) Les obres i els usos que hagen de fer-se amb caràcter provisional.
- f) Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, que tinguin transcendència patrimonial de conformitat amb la normativa de protecció del patrimoni cultural.
- g) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, llevat del que disposa l'article 234.1.b d'aquest text refós.
- h) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural.
- i) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.

Article 233. Actuacions subjectes a declaració responsable ³⁵

1. Estan subjectes a declaració responsable, en els termes de l'article 241 d'aquest text refós:

- a) La instal·lació de línies elèctriques, telefònics o altres similars, la posada en servei de centres de transformació d'energia elèctrica de mitjana tensió, sempre que hagen sigut autoritzats amb anterioritat i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en el subsol, només en sòl urbà i sempre que no afecte domini públic, edificis protegits o a entorns protegits d'immobles declarats bé d'interés cultural o bé de rellevància local, ni altres àrees de vigilància arqueològica.
- b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura, sense suposar substitució o reposició d'elements estructurals principals, o a l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions, que no estiguin subjectes a llicència d'acord amb l'article 232 d'aquest text refós.
- c) Les obres de mera reforma que no suposen una 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·locar bastimentada en la via pública.

³⁵ L'article 233 es modifica per l'article 210 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

- d) Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, mancats de transcendència patrimonial de conformitat amb la normativa de protecció del patrimoni cultural.
- e) L'alçament i la reparació de murs de fàbrica o maçoneria, no estructurals, i el tancament de parcel·les, independentment del sistema constructiu triat, que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 232 d'aquest text refós.
- f) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, una vegada conclosa la construcció, d'acord amb el que preveja la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, així com el segon i els següents actes d'ocupació d'habitatges.
2. Les actuacions següents estan subjectes a declaració responsable, d'acord amb el que s'estableix en l'apartat anterior i sempre que incorporen un certificat emés per un organisme de certificació administrativa o un col·legi professional, en els termes que estableix la disposició addicional quarta d'aquest text refós:
- a) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, sense importar el seu ús.
- b) La demolició de les construccions.
- c) La modificació de l'ús de les construccions, les edificacions i les instal·lacions, així com l'ús del vol sobre aquests.
- d) L'alçament de murs de fàbrica i el tancament, en els casos i les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans, reguladores de l'harmonia de la construcció amb l'entorn.
- e) L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsol, excepte les que inclou l'article 232.
- f) L'obertura de camins, així com la modificació o la pavimentació d'aquests.
- g) La col·locació de cartells i tanques publicitàries visibles des de la via pública.
- h) Totes les actuacions no incloses en l'article 232, el 234 ni en l'apartat 1 d'aquest article.

La reforma o la rehabilitació d'una façana, o qualsevol obra complementària inclosa en l'apartat 1 d'aquest article, que exigisca instal·lar bastides en domini públic es tramitarà com a declaració responsable. No obstant això, l'ocupació temporal del sòl o del sòl demanial a l'efecte de la instal·lació de bastimentades o instal·lacions auxiliars de caràcter temporal, i mentre es finalitzi l'obra, requerirà l'obtenció de la llicència d'ocupació o títol jurídic equivalent que serà tramitat pel departament municipal competent en domini públic.

3. *Suprimit.*³⁶

Article 234. Actuacions no subjectes a llicència.

1. No estan subjectes a llicència urbanística els actes enunciats en l'article 232:
- a) Quan hagen sigut prèviament autoritzats com a conseqüència de l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'obra pública o de gestió urbanística amb els mateixos efectes autoritzatoris.
- b) Quan es tracte d'obres auxiliars o constitutives d'una instal·lació subjecta a autorització ambiental integrada o llicència ambiental i l'Administració verifiqui, en un mateix procediment, el compliment de la normativa urbanística, a més de les condicions ambientals exigibles.
- c) Quan es tracte d'actuacions auxiliars de la realització d'una obra autoritzada per llicència, com l'apilament de materials.
- d) Els moviments de sòl propis de la pràctica ordinària de les faenes agrícoles, tals com el cultiu, el desfonament, la formació d'altiplans i cavallons, inclosos els propis de la replantació d'espècies llenyoses sempre que no impliquen actuacions compreses en els articles 232 i 233 d'aquest text refós.
2. Quan els actes d'edificació i ús del sòl, i els altres previstos en aquest text refós, es realitzen per particulars en terrenys de domini públic s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siga pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini

³⁶ L'apartat 3 de l'article 233 se suprimeix per l'article 137 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**.

públic. La falta d'autorització o concessió impedirà a la persona que fa la sol·licitud obtindre una llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.

Article 235. Llicència d'obres i usos provisionals.

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no establides en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni el desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, siga en edificacions o en parcel·les sense edificar sobre les quals no hi haja sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.
2. Així mateix, es pot atorgar la llicència per a obres i usos provisionals en sòl no urbanitzable comú sempre que:
 - a) L'ús de què es tracte estiga permès pel planejament urbanístic i territorial i per la normativa sectorial aplicable.
 - b) No es tracte d'un ús residencial ni industrial.
 - c) El termini pel qual s'atorga la llicència siga inferior a tres mesos.
 - d) Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i els usos establits en l'apartat 3 d'aquest article.
3. La provisionalitat de l'obra o l'ús ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura erradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a qualsevol indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

Article 236. Llicències d'intervenció.

1. La llicència d'intervenció controla l'oportunitat tècnica de les obres en edificis catalogats per a la millor preservació de les característiques culturals el reconeixement col·lectiu de les quals s'expressa en la catalogació. El seu atorgament s'efectuarà per resolució degudament motivada.
2. Les llicències d'intervenció han de preveure conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final d'aquestes. La demolició d'edificis subjectes a llicència d'intervenció només podrà autoritzar-se per mitjà d'aquesta i només si fora impossible la conservació o si la catalogació no obeïra al valor intrínsec de la construcció, sinó a la seua mera importància ambiental. En aquest cas, la llicència podrà autoritzar la substitució de l'edifici, si és possible parcial, sota condicions especials. Les obres d'intervenció s'ajustaran a les prescripcions del catàleg i del planejament, però la seua autorització podrà concretar altres condicions addicionals, salvaguardant els valors protegits.

Article 237. Contingut i abast de la intervenció municipal.

Les llicències urbanístiques autoritzaran l'exercici del dret a edificar o a realitzar les actuacions urbanístiques per a les quals se sol·licita, en les condicions establides en aquest text refós i en el planejament.

Article 238. Condicions d'atorgament de les llicències.

1. Les llicències s'atorgaran o denegaran d'acord amb les previsions de la legislació i del planejament, excepte el dret de propietat i sense perjudici dels tercers.
 2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que aquesta es produïska fora del termini legalment establert i, en aquest cas, seran aplicables els vigents al temps de la sol·licitud.
- Quan les llicències urbanístiques resulten sobrevingudament disconformes amb el planejament podran ser revocades si la conservació total o parcial de l'acte administratiu no fora possible, amb reconeixement al seu titular de la indemnització que corresponga per aplicació de la legislació estatal.

3. El procediment per a la concessió de llicència s'entendrà iniciat amb la presentació de la sol·licitud per part de l'interessat. Aquesta sol·licitud ha d'anar acompanyada d'un projecte tècnic i dels altres documents indispensables per a dotar de contingut la resolució, llevat que el ciutadà opte per l'opció prevista en l'art. 239.3 d'esta llei, i en aquest cas la sol·licitud haurà d'anar acompanyada del projecte i del certificat de conformitat d'Entitat Col·laboradora de l'Administració inscrita en el Registre d'Entitats Col·laboradores de Verificació i Control d'actuacions urbanístiques de la Generalitat Valenciana (ECUV). ³⁷
4. La denegació de les llicències urbanístiques haurà de ser motivada.
5. Les entitats locals denegaran, en exercici de la seua potestat de defensa i recuperació dels béns de domini públic, les llicències l'atorgament de les quals permeta la seua ocupació il·legal.

Article 239. Competència i procediment. ³⁸

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.
3. L'interessat podrà optar per presentar juntament amb el projecte tècnic un certificat de conformitat d'una ECUV, sense que resulte exigible cap pronunciament previ municipal, incloent-hi la cèdula de garantia urbanística. Amb la presentació del projecte tècnic i del certificat de conformitat d'una ECUV, incorporats els informes sectorials que, si és el cas, puguen resultar exigibles, l'ajuntament haurà d'emetre el preceptiu informe jurídic. En aquest moment es considerarà que l'expedient administratiu de llicència està complet, i es podrà elevar proposta a l'òrgan municipal competent, a la vista del projecte i del certificat emés per la ECUV, amb vista que concedisca, si és el cas, la llicència.
4. Les ECUV, en emetre els seus certificats de conformitat, hauran de complir les instruccions, els criteris interpretatius i els protocols tècnics que establisca l'àrea de govern o l'organisme competent de l'Ajuntament, sempre que aquells estiguen publicats en la web de l'Ajuntament conforme a l'article 57.10, sense que puguen alterar les seues determinacions. Les ECUV podran proposar, si és el cas, a l'Ajuntament respectiu, la revisió d'aquests criteris tècnics perquè n'adopte altres de més ajustats al progrés tècnic o a l'evolució tecnicocientífica. Fins que l'Ajuntament corresponent no es pronuncie sobre aquesta qüestió, continuaran sent vinculants els criteris interpretatius i els protocols tècnics publicats, sense que es puga paralitzar o suspendre la tramitació d'expedients per motiu de la revisió d'aquests criteris.
5. El certificat de conformitat emés per les ECUV tindrà la mateixa validesa i efectes que l'informe tècnic municipal regulat en l'apartat 2 d'aquest article, sense necessitat d'ulterior validació per tècnic municipal o pel propi Ajuntament o els seus serveis tècnics. En aquest sentit, el certificat de conformitat de la ECUV, substitueix automàticament a l'informe tècnic municipal.

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

1. Les llicències urbanístiques es resoldran en els terminis següents:
 - a) Les de parcel·lació o divisió de terrenys, en el termini d'un mes.
 - b) Les llicències que comporten obres majors de nova construcció o reforma estructural d'entitat equivalent a una nova construcció o les de derrocament, respecte a edificis no catalogats, en el termini de dos mesos.
 - c) Les d'intervenció, que seran qualssevol obres subjectes a llicència que afecten edifici catalogat o en tràmit de catalogació, en el termini de tres mesos.

³⁷ L'apartat 3 de l'article 238 es modifica per l'article 138 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**.

³⁸ Els apartats 3, 4 i 5 de l'article 239 s'afigen per l'article 139 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**. Vegeu la disposició final tercera d'aquest decret legislatiu quant a l'entrada en vigor d'aquestes modificacions.

d) La resta de supòsits subjectes a llicència, en el termini de dos mesos.

2. Els ajuntaments podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte:

a) A reserva de l'esmena o suplement d'aquest en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa, sempre que el conjunt del projecte siga viable i les esmenes pendents no afecten aquesta fase.

b) Per a la seua execució parcial o per fases successives, sempre que una i altres siguen susceptibles de complir els requisits de la primera ocupació. En aquests casos, l'inici de l'execució de la llicència corresponent a les obres o la fase subsegüent ha de tenir lloc dins dels sis mesos següents a la conclusió de l'anterior i la finalització ha de ser la que establisca la llicència inicial.

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

1. La declaració responsable per als casos de l'article 233 d'aquest text refós s'ajustarà al que preveu la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú.

2. La declaració responsable adjuntarà els documents addicionals següents:

a) Acreditació de la identitat de la part promotora i de la resta dels d'agents de l'edificació.

b) Descripció gràfica i escrita de l'actuació i la seua ubicació física, així com el projecte subscrit per personal tècnic competent quan ho requerisca la naturalesa de l'obra, amb un informe succint emés pel redactor o redactora que acredite el compliment de la normativa exigible.

c) Documentació addicional exigida per la normativa ambiental, quan calga.

d) Indicació del temps en què es pretén iniciar l'obra i les mesures relacionades amb l'evacuació de runes i la utilització de la via pública.

3. La part promotora, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que compleix tots els requisits exigibles per a executar l'actuació de què es tracte, i presentada aquesta davant l'ajuntament o l'entitat local competent, juntament amb tota la documentació exigida, està habilitada per a l'inici immediat, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits que habiliten per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executa al contingut de la declaració.

4. La presentació de la declaració responsable, efectuada en els termes que preveu aquesta disposició, tindrà els efectes que la normativa aplicable atribueix a la concessió de la llicència municipal i es podrà fer valdre tant davant de l'administració com davant de qualsevol altra persona, natural o jurídica, pública o privada.

5. La inexactitud, falsedat o ommissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, manifestació o document que s'adjunte o incorpore a la declaració responsable, o la no-presentació davant de l'administració competent d'aquesta, determinarà la impossibilitat d'iniciar les obres o de realitzar els actes corresponents des del moment que es tinga constància d'aquests fets, sense perjudici de les responsabilitats que se'n deriven. La resolució administrativa que declare aquestes circumstàncies podrà determinar l'obligació de la part interessada de restituir la situació jurídica al moment previ al reconeixement o a l'exercici del dret o a l'inici de l'activitat corresponent; tot això sense perjudici de la tramitació, si és el cas, del procediment sancionador corresponent.

6. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les declaracions responsables seran els que estiguen vigents en el moment de la presentació.

Article 242. Silenci administratiu.

1. El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat resolució expressa legítima la persona interessada que haja presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els supòsits de l'article 233.2.a, c, d i g d'aquest text refós.

2. La resta de llicències s'entendran desestimades per silenci administratiu si haguera vençut el termini per a notificar la resolució sense que aquesta s'haja practicat.

Article 243. Actes promoguts per les administracions públiques.

1. Els actes d'ús del sòl que siguen promoguts per l'Administració general de l'Estat, per la Generalitat o per les entitats de dret públic dependents o vinculades a elles, han d'estar subjectes a llicència municipal, llevat de les excepcions previstes en la legislació sectorial aplicable i el que disposa l'apartat segon d'aquest article. Quan no estiguen subjectes a llicència, el procediment serà el següent:

a) L'òrgan promotor de l'obra trametrà a l'ajuntament el projecte, per al seu examen durant el termini de dos mesos, amb la seua simultània informació pública si és necessària. El projecte s'ha d'acompanyar de memòria justificativa del compliment de la normativa urbanística i planejament aplicable. El termini pot ser reduït en supòsits d'urgència.

b) Si l'ajuntament manifesta oposició fundada al projecte, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori cal que resolga raonadament sobre l'execució o la modificació d'aquest projecte.

2. Quan es tracte d'actes d'ús de sòl d'interès general, comunitari o local, o quan raons d'urgència o excepcional interès públic declarat pel Consell així ho exigisquen, el control preventiu propi de l'actuació se substitueix per una consulta a l'ajuntament, d'acord amb el procediment següent:

a) El conseller o la consellera competent per raó de la matèria pot, després de la declaració d'interès públic, d'urgència o d'excepcional interès públic, acordar la tramesa del projecte que es tracte a l'ajuntament o ajuntaments que corresponga.

b) L'ajuntament o ajuntaments en el termini d'un mes, ha de notificar la conformitat o la disconformitat del projecte amb el planejament urbanístic en vigor. En els casos d'urgència o excepcionalitat, aquest termini pot reduir-se a quinze dies naturals.

c) La conformitat de l'ajuntament habilita per a l'execució de les obres. La no contestació municipal en el termini establert equival a la conformitat amb el projecte.

d) En cas de disconformitat, l'administració titular del projecte ha d'adaptar el seu contingut, si és possible, a l'ordenació urbanística aplicable, comunicant les rectificacions a l'ajuntament. Si no és possible l'adaptació del projecte a l'ordenació vigent, s'ha d'establir un procediment especial, pactat amb totes les administracions competents, sense menyscar l'autonomia de l'administració afectada.

3. Quan l'obra siga promoguda per l'Administració de l'Estat s'ha de subjectar a les prescripcions legals que li siguen aplicables.

Article 244. Caducitat de les llicències.

1. Totes les llicències s'atorguen per un termini determinat tant per a iniciar, concloure i no interrompre les obres, d'acord amb l'article 188 d'aquest text refós, excepte les referides als usos, que tenen vigència indefinida, sense perjudici de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada moment els regulen.

2. Els municipis poden concedir pròrrogues dels terminis de les llicències per un nou termini no superior a l'inicialment acordat, sempre que la llicència siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment de l'atorgament de la pròrroga.

3. La caducitat de la llicència s'ha de declarar amb audiència prèvia de la part interessada.

4. La declaració de caducitat extingeix la llicència, i no es poden iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. Si l'obra o la instal·lació queda inacabada o paralitzada, després de la declaració de caducitat, pot dictar-se una ordre d'execució per a acabar els treballs imprescindibles per a assegurar la seguretat, salubritat i l'ornament públic de l'obra interrompuda. Una vegada haja transcorregut un any des de la declaració de caducitat, l'obra inacabada ja pot subjectar-se al règim d'edificació forçosa

Article 245. Obligacions de les empreses subministradores de serveis.

1. Per a la contractació dels seus serveis, les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions exigiran a la persona titular de l'obra o activitat l'acreditació de l'obtenció dels corresponents instruments d'intervenció urbanística i ambiental.

2. Les ordres de suspensió, paralització o demolició de qualssevol obres, usos o edificacions seran notificades a les companyies que subministren o presten els serveis especificats en l'apartat anterior, a fi que, en el termini de deu dies, suspenguin els subministraments corresponents.
3. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'hagen legalitzat les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en aquest sentit de l'administració a les empreses subministradores.
4. Les companyies que subministren o presten serveis d'energia, aigua, gas, telefonia i altres serveis, hauran de:
 - a) Abstindre's d'estendre xarxes i prestar serveis o subministraments a terrenys, edificacions, instal·lacions, obres o construccions, si no se'ls acredita que aquests disposen dels instruments corresponents d'intervenció urbanística i ambiental per a l'ús efectiu al qual es destinen. Amb aquesta finalitat exigiran una còpia de legalitat, la qual custodiaran sota la seua responsabilitat, de qui els requerisquen els serveis.
 - b) Atendre en el termini de deu dies des de la seua recepció les ordres de suspensió de subministrament donades per l'administració urbanística en relació amb aquelles activitats i obres la paralització de les quals haja ordenat, dins del procediment de protecció i restabliment de la legalitat urbanística.
 - c) Atendre complidament, respecte dels serveis que presten, els requeriments d'informació que l'autoritat urbanística els dirigisca.

Secció II. Cèdula de garantia urbanística

Article 246. Cèdula de garantia urbanística.

1. Els ajuntaments hauran d'expedir, a petició de les persones interessades i en el termini d'un mes, cèdula de garantia urbanística per a les parcel·les susceptibles d'edificació o ús privat d'aquesta. La cèdula expressarà la zonificació i classificació urbanística i el seu termini màxim de vigència serà d'un any.
2. La propietària o propietari del solar o de la parcel·la respecte a la qual s'haja expedit vàlidament la cèdula, per primera vegada, tindrà dret al fet que, durant la vigència d'aquesta, si no es mantenen les condicions urbanístiques hi expressades, els municipis responsables reparen els perjudicis patrimonials causats pels canvis d'ordenació sobrevinguts, sempre que la part interessada no tinguera pendent el compliment de deures de cessió, equidistribució o urbanització i així constara en aquesta cèdula.
3. L'atorgament de cèdules de garantia urbanística quedarà en suspens amb motiu de la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. Amb independència del que s'ha regulat en els números anteriors, els ajuntaments tenen l'obligació d'informar per escrit a qualsevol sol·licitant respecte de la zonificació, classificació i programació urbanística dels terrenys, en el termini d'un mes.

Secció III. Parcel·lacions

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

1. Tota parcel·lació, segregació o divisió de terrenys quedarà subjecta a llicència municipal, llevat que l'ajuntament declare la seua innecessarietat. Serà innecessari l'atorgament de llicència quan:
 - a) La divisió o segregació siga conseqüència d'una reparcel·lació, expropiació, programes d'actuació, declaracions d'interés comunitari, obres o serveis públics o cessió, ja siga forçosa o voluntària, gratuïta o onerosa, a l'administració, perquè destine el terreny resultant de la divisió a l'ús o servei públic a què es trobe afecte.

b) La divisió o segregació haja sigut autoritzada expressament pel municipi amb motiu de l'atorgament d'una altra llicència urbanística.

2. De conformitat amb el que disposa la legislació estatal, les notaries i els registres de la propietat exigiran per a autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys, resolució administrativa en què s'acredite l'atorgament de la llicència o la seua innecessarietat, que les primeres hauran de testimoniar en el document. Així mateix, les notaries i els registres de la propietat faran constar en la descripció de les finques la seua qualitat d'indivisibles, quan així els conste.

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

Són indivisibles:

a) Les parcel·les així determinades en el planejament corresponent, a fi de constituir finques independents.

b) Les parcel·les les dimensions de les quals siguen iguals o menors a les determinades com a mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants els adquireixen simultàniament les persones propietàries de terrenys contigus, a fi de regularitzar límits conformes al pla.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguen menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre aquest mínim puga segregarse amb el fi indicat en el paràgraf anterior.

d) Les parcel·les edificables d'acord amb una determinada relació entre superfície de sòl i densitat o volum, quan s'executara la corresponent a tota la superfície de sòl o les parts restants que no foren edificables autònomament, amb les excepcions indicades en l'apartat anterior.

e) No són divisibles les parcel·les ubicades en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable sense programació, llevat que complisquen els requisits establits en l'article següent.

Article 249. Parcel·lacions de finques rústiques.

1. En el sòl no urbanitzable i en el sòl urbanitzable sense programa aprovat és igualment exigible la llicència que autoritze tot acte de divisió o segregació de finques o terrenys, siga quina siga la seua finalitat, excepte els casos d'innecessarietat de llicència de parcel·lació, amb declaració prèvia de l'ajuntament, de conformitat amb l'article 247 d'aquest text refós.

2. En cap cas podran autoritzar-se actes de divisió o segregació de finques o terrenys rústics en contra del que disposa la normativa agrària o forestal, o de naturalesa semblant, que se li aplique. No podran autoritzar-se actes de divisió o segregació en contra del que es disposa en el pla especial de minimització regulat en l'article 229 d'aquest text refós.

3. Tampoc podran autoritzar-se en el sòl no urbanitzable i en el sòl urbanitzable sense programació les parcel·lacions urbanístiques. Està prohibida, per considerar-se parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió o segregació de terrenys en dos o més lots quan tinga com a finalitat l'edificació o, si és el cas, crear les infraestructures requerides perquè l'edificació tinga lloc, excepte en els casos d'edificació excepcionalment autoritzables d'acord amb aquest text refós.

b) Els actes executats amb les mateixes finalitats que les descrites en l'apartat precedent i que, sense divisió o segregació de la finca, subdividisquen, alienen o arrenden quotes o percentatges indivisos d'aquesta per a ús individualitzat de diverses titularitats, per mitjà d'associacions o societats, divisions horitzontals, copropietats, accions o participacions, que comporten la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de la qual procedisquen, a fi d'eludir el compliment d'aquest text refós.

4. No podran autoritzar-se actes materials de divisió o segregació de finques quan hi haja una presumpció legal del fet que aquests actes tenen finalitat urbanística. Es presumeix la presència de finalitat urbanística quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

a) Que existisquen ja de fet en els terrenys, o estiga projectada la seua instal·lació, infraestructures o serveis innecessaris per a les activitats relacionades amb la utilització i explotació dels recursos naturals de la terra per mitjà de l'ocupació de tècniques normals i ordinàries, o de caràcter específicament urbà.

b) Que done lloc a una finca de superfície inferior a la mínima exigible per aquest text refós per a una vivenda aïllada i familiar, llevat que no s'augmente el nombre de finques respecte de les abans existents, per haver-hi simultània agrupació o agregació a finca o finques contigües de porció o porcions segregades, sempre que cap de les finques resultants d'aquestes operacions siga inferior a la qualificada com a indivisible en alguna llicència o autorització anterior i, si és el cas, es complisquen les normes sobre indivisibilitat establides per raons urbanístiques.

S'estimarà que no concorre aquesta circumstància quan quede acreditada que la finalitat de la divisió o segregació està vinculada exclusivament a l'explotació agrària, d'acord amb el que disposa la legislació agrària o forestal, o de semblant naturalesa, que se li aplique.

5. Si es pretén una parcel·lació en algun dels casos previstos en els apartats 2, 3 i 4 anteriors, la notaria, abans d'elevat la parcel·lació a escriptura pública, o el personal registrador de la propietat, abans de practicar la inscripció registral, podran sol·licitar informe de l'ajuntament corresponent. Transcorreguts tres mesos sense que s'emeta informe, podrà elevar-se la parcel·lació a escriptura pública i el registrador de la propietat podrà realitzar-ne la inscripció.

6. Serà il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que siga contrària al que estableix aquest text refós i al planejament territorial o urbanístic aplicable. En cap cas, els lots resultants d'aquesta es consideraran solars ni es permetrà edificar-hi.

7. Les llicències municipals i els instruments públics que les testimonien, així com les inscripcions que es practiquen, faran constar la condició indivisible de les finques rústiques resultants o la superfície mínima en què es poden subdividir o segregar, per a evitar que, per fraccionament successiu, s'eludisca el compliment d'aquest text refós.

8. Totes les autoritats en l'àmbit de les seues competències estan obligades a detectar i impedir que es produïska l'establiment de la base física o jurídica que, si és el cas, poguera desnaturalitzar o provocar la transformació de la destinació legal i natural propi del medi rural.

CAPÍTOL II

Protecció de la legalitat urbanística

Secció I. Disposicions generals

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

1. Les actuacions que 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 a les persones 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'aquestes 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.

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

L'adopció de les mesures de restauració de l'orde urbanístic infringit és una competència irrenunciable i d'inexcusable exercici de l'administració actuant. Ni la instrucció de l'expedient sancionador, ni la imposició de multes exonera l'administració del seu deure d'adoptar les

mesures tendents a la restauració de l'orde urbanístic infringit, en els termes establits en aquest text refós.

Secció II. Obres executades sense llicència o disconformes amb ella

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

1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren sense llicència o ordre d'execució, l'alcaldia, i si és el cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, d'ofici o a instància de part, una vegada comprovat que no tenen autorització urbanística, ordenarà, sense més tràmit, la suspensió immediata de les obres o el cessament de l'ús en curs d'execució o desenvolupament.

De la mateixa manera es procedirà quan l'obra estiga subjecta a declaració responsable i aquesta s'haja omés o quan es pretenguen executar en l'esmentat règim obres subjectes a llicència.

2. La notificació de l'ordre de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, a la part promotora, a la persona propietària, al o la responsable de l'acte o, a falta d'això, a qualsevol persona que es trobe en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i estiga relacionada amb les obres, així com a les companyies subministradores de serveis públics, perquè suspenguin el subministrament. L'ordre de suspensió haurà de ser comunicada, així mateix, al registre de la propietat perquè conste per mitjà de nota marginal.

3. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren amb llicència o ordre d'execució, però sense ajustar-se a les condicions hi establides, l'alcaldia, d'ofici o a instància de part interessada, es dirigirà a l'empresa promotora, constructora i a la direcció tècnica, i els indicarà les anomalies observades i els concedirà el termini de deu dies per a al·legar el que al seu dret convinga. La falta injustificada de contestació dins d'aquest termini implica l'acceptació de les irregularitats indicades, per la qual cosa l'alcaldia recordarà de manera immediat la paralització de les obres o la prohibició dels usos, amb comunicació a les companyies subministradores de serveis públics.

La mateixa regla serà aplicable a les obres executades o en execució per mitjà de declaració responsable, quan aquesta siga exigible, que s'aparten del projecte adjunt a comunicació referida o no s'ajusten plenament a l'ordenació urbanística.

4. Si les parts responsables addueixen la conformitat de la llicència o l'ordre d'execució amb l'actuació urbanística, seran convocats perquè dins dels quinze dies següents es personen en el lloc on s'hi desenvolupe, i s'examinaran els detalls d'aquesta conjuntament amb la inspecció urbanística i s'estendrà l'acta corresponent subscripta per totes les persones compareixents, a la vista de la qual l'alcaldia es pronunciarà segons siga procedent, i permetrà la prossecció de l'activitat o especificarà un termini per a la seua adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que aquesta es produísca tindrà lloc la paralització.

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

1. Quan s'estiguen duent a terme actes d'ús o edificació del sòl sense autorització urbanística autonòmica, quan aquesta siga preceptiva, o sense ajustar-se a les seues determinacions, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori ordenarà la immediata suspensió d'aquests actes.

2. Si les actuacions a què fa referència l'apartat anterior s'estigueren duent a terme emparades en la llicència municipal i ajustant-se a les seues determinacions, l'administració autonòmica no podrà decretar la suspensió dels actes d'execució, sinó que, si és el cas, haurà d'impugnar la llicència municipal, després del requeriment d'anul·lació, o interposar directament recurs contenciós administratiu, en els termes establits en la legislació reguladora de règim local.

3. El que estableix l'apartat anterior s'entendrà sense perjudi del que establisca la legislació d'espais naturals i de patrimoni cultural, en relació amb les actuacions que pogueren menyscar els espais naturals protegits i els béns d'interés cultural.

Article 254. Requeriment de legalització.

1. En els casos d'obres no legitimades per autorització urbanística o disconformes amb aquesta, l'acord de suspensió requerirà la part interessada perquè, en el termini de dos mesos comptadors des de la notificació de la suspensió, sol·licite l'oportuna llicència o autorització urbanística que corresponga o, si és el cas, adapte les obres a l'autorització urbanística concedida. Aquest requeriment de legalització serà comunicat al registre de la propietat en els termes de la legislació de l'Estat.

2. Una vegada transcorregut el termini de dos mesos sense que la part interessada haja sol·licitat l'autorització urbanística, o acreditat la legalitat de l'obra per mitjà de declaració responsable quan corresponga, l'administració actuant acordarà les mesures de restauració de la legalitat en la forma establida en aquest capítol.

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

1. Sempre que no hagen transcorregut més de quinze anys des de la total terminació de les obres o usos del sòl realitzats sense llicència o ordre d'execució o sense ajustar-se a les condicions hi assenyalades, l'alcaldia i, en el seu cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, requerirà a la persona propietària perquè, en el termini de dos mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o adapte les obres a les condicions de la llicència 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 aquest text refós, es presumeix que unes obres realitzades sense llicència o ordre d'execució estan totalment acabades quan queden disposades per a servir al fi previst sense necessitat de cap activitat material posterior referida a l'obra o així ho reconega d'ofici l'autoritat que incoe l'expedient, amb un informe previ dels serveis tècnics corresponents.

3. Si la part interessada no sol·licita la llicència o autorització urbanística en el termini de dos mesos, o si aquesta es denega per ser el seu atorgament contrari a les prescripcions de la normativa urbanística, es procedirà d'acord amb el que disposa aquest capítol.

4. No obstant això, si en l'obra s'aprecia manifesta il·legalitat sense possible esmena, es podrà rellevar la part interessada de sol·licitar 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 establert en l'apartat primer no es pot aplicar a les actuacions que s'hagen executat sobre terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes, vials, espais lliures o usos dotacionals públics, terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o estiguen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià. Tampoc no es pot aplicar sobre sòl no urbanitzable. En aquests casos no ha d'haver-hi cap termini de caducitat de l'acció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estat anterior dels béns a què es refereix aquest apartat.

6. El termini de caducitat de l'acció de restauració de la legalitat urbanística de l'Administració que s'haurà d'aplicar serà el que estableix la llei urbanística en vigor en la data de finalització de l'actuació urbanística.

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

El mer transcurs del termini de quinze anys a què fa referència l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i les construccions executades sense complir la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació de les obres construïdes il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, salubritat i l'ornament o paisatge de l'entorn.

Article 257. Restauració de la legalitat urbanística.

1. L'expedient de restauració de la legalitat conclourà per mitjà d'una resolució en què s'ordenarà l'adopció, segons els casos, de les mesures següents:

- a) Pel fet que es tracta d'obres d'edificació, no legalitzables o legalitzables no legalitzades d'acord amb el procediment establert per a fer-ho, les operacions de restauració consisteixen en la demolició de les edificacions realitzades il·legalment.
- b) En els casos de demolició indeguda, la restauració consistirà en la reconstrucció del que s'ha demolit, quan això siga procedent.
- c) En el cas de parcel·lacions il·legals, les operacions de restauració consistiran en la reagrupació de les parcel·les, la qual, segons els casos, podrà estar acompanyada de la rompuda de camins, desmunt o desmantellament de serveis, demolició de tanques i qualssevol altres que resulten necessàries amb aquest fi.
- d) En funció de l'actuació de què es tracte, les operacions de restauració consistiran, a més, en l'execució de totes aquelles operacions complementàries necessàries per a tornar físicament els terrenys, edificacions o usos a l'estat anterior a la vulneració.
- e) Quan siga procedent, en l'ordre de cessament definitiu de l'activitat.

2. Complementàriament a l'adopció de les mesures de l'apartat 1 anterior, l'administració actuant acordarà:

- a) El cessament del subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telefonia. A aquest efecte, l'administració urbanística actuant notificarà l'ordre de restauració de la legalitat a les empreses o entitats subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas i telefonia, a fi que procedisquen en el termini de deu dies a la suspensió dels subministraments corresponents. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'hagen legalitzat les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en aquest sentit de l'administració a les empreses subministradores.
- b) La inhabilitació d'accessos, quan això siga procedent, d'acord amb el procediment i les garanties establerts per la legislació estatal vigent.
- c) L'anotació de la resolució administrativa que ordene la restauració de la legalitat infringida en el registre de la propietat, en els termes establerts en la normativa registral.
- d) La comunicació de l'ordre de restauració a l'organisme encarregat del cadastre immobiliari, perquè hi conste.

Article 258. Mesures cautelars.

1. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per a resoldre podrà adoptar totes les mesures cautelars que siguin necessàries per a garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció haurà de ser motivat.

2. En tots els casos en què s'acorde la paralització d'obres o actuacions, la part interessada haurà de retirar els elements, materials o maquinària preparats per a ser utilitzats, en el termini dels cinc dies següents a la notificació de l'ordre de paralització. En el cas que la part interessada no haja retirat els materials i maquinària, l'autoritat que va suspendre les obres podrà retirar-la o precintat-la, a càrrec de la part interessada. Els materials i la maquinària retirats quedaran a disposició de la persona interessada, que satisfarà els gastos de transport i custòdia.

Article 259. Procediment de restauració de la legalitat urbanística ³⁹

1. Instruït l'expedient i formulada la proposta de mesura de restauració de l'ordenació urbanística vulnerada, aquesta es comunicarà al registre de la propietat a l'efecte establert en la legislació estatal de sòl i es notificarà a les persones interessades perquè puguin formular al·legacions. Transcorregut el termini d'al·legacions, o desestimades aquestes, l'òrgan competent acordarà la mesura de restauració que corresponga, a costa de la persona interessada, i concedirà un termini d'execució.

³⁹ L'article 289 es modifica per l'article 211 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

2. El termini màxim per a tramitar, resoldre i notificar l'expedient de restauració de la legalitat urbanística serà d'un any, termini que començarà a comptar-se:

- a) Si no s'ha sol·licitat la legalització, l'endemà de la finalització del termini atorgat en el requeriment de legalització.
- b) Si s'ha sol·licitat la legalització, el termini s'iniciarà l'endemà de la practica de la notificació de l'acte administratiu que resolga sobre la llicència
- c) En els casos en què el procediment s'haja paralitzat per una causa imputable a la persona interessada, s'interromprà el termini per a resoldre.

3. L'òrgan actuant podrà suspendre l'execució de l'ordre de restauració fins que la resolució siga ferma per via administrativa. En particular, es pot suspendre l'execució de l'ordre de restauració quan estiga en tramitació algun instrument de planejament de desenvolupament del planejament general o de gestió urbanística i es poguera legalitzar l'actuació afectada sense llicència de manera sobrevinguda i la fera innecessària una vegada aprovat l'instrument. L'execució de l'ordre de restauració es produirà també en els altres casos previstos expressament en aquest text refós.

4. També se suspèndrà l'execució de l'ordre d'enderrocament quan concórreguen totes les circumstàncies següents:

- a) Que la part interessada acredite que ha demanat de la manera deguda les llicències o les autoritzacions necessàries per a la legalització, així com la documentació que ha d'incorporar la sol·licitud de les llicències o les autoritzacions.
- b) Que la part interessada formalitze davant de l'Administració una garantia en quantia no inferior al 50 per cent del pressupost de les actuacions de reposició, mitjançant alguna de les formes admeses en la legislació de contractes de les administracions públiques.

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

1. L'incompliment per part de la persona interessada de l'ordre de restauració de la legalitat donarà lloc a l'adopció de les mesures següents:

- a) A la imposició per l'administració de multes coercitives, fins a aconseguir l'execució de les mesures de restauració per la persona obligada. Les multes coercitives es podran imposar per períodes d'un mes i en quantia de sis-cents a tres mil euros cada una d'aquestes, segons siguin les mesures previstes, amb un màxim de deu. Aquestes multes coercitives s'imposaran amb independència del fet que puguen imposar-se en ocasió del corresponent expedient sancionador.
- b) A l'execució subsidiària per part de l'administració actuant i a càrrec de la persona interessada. Transcorregut el termini de compliment voluntari derivat de l'última multa coercitiva imposada, l'administració actuant estarà obligada a executar subsidiàriament les corresponents ordes, a càrrec de l'interessat o interessada.
- c) A l'execució forçosa per mitjà de qualssevol altres mitjans previstos en l'ordenament jurídic.

En els procediments de restauració de la legalitat urbanística iniciats a partir del 8 de febrer de 2019, el termini màxim per a imposar multes coercitives o culminar el procediment d'execució forçosa pels mitjans legals és de tres anys des que es notifique l'ordre d'execució. Després del transcurs del termini, l'administració ha de procedir, preceptivament, a la immediata execució subsidiària.

2. L'incompliment de les 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 aquest concepte no podran imposar-se més de deu multes coercitives.

3. Amb independència de l'anterior, l'administració actuant donarà compte de l'incompliment al Ministeri Fiscal als efectes de l'exigència de la responsabilitat penal que se'n derive.

4. S'estableix com a cas expropiatori per incompliment de la funció social de la propietat la realització d'actes que constitueixen infracció urbanística molt greu. La resolució que pose fi a

l'expedient de restauració podrà establir en aquests casos que, transcorregut el termini atorgat per a l'execució de l'ordre de restauració sense que la persona interessada la complisca, s'inicie el procediment expropiatori de la finca en què s'haguera comés la infracció. No s'iniciarà el procediment expropiatori si l'interessat o interessada acata diligentment l'ordre de restauració en el termini concedit.

5. Les expropiacions previstes en l'apartat anterior es tramitaran pel procediment de taxació conjunta. En la valoració d'aquestes expropiacions no es tindran en compte les obres, construccions, usos o activitats determinants de la infracció. Del preu just es descomptarà l'import de la multa i el cost de la demolició del que s'ha executat il·legalment.

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

Mentre que la persona interessada no execute plenament l'ordre de restauració de la legalitat urbanística:

1. Les construccions, edificacions, instal·lacions i la resta d'elements pendents de demolició, no donaran dret als efectes del pagament de preu just expropiatori, d'indemnització de danys i perjudicis o d'un altre tipus de compensació econòmica.
2. La persona propietària de la construcció, edificació, instal·lació i la resta d'elements pendents de demolició quedarà provisionalment inhabilitat fins que s'acredite la restauració, per a ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualssevol altres mesures de foment dels actes i activitats que necessiten autorització o llicència urbanística. També quedarà provisionalment inhabilitat per a assumir o exercir la funció d'agent urbanitzador o empresa constructora en un programa d'actuació.

Secció III. Suspensió i revisió de llicències

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

1. Les llicències i ordres d'execució en què concórrega un cas de nul·litat de ple dret podran ser revisades, d'ofici o com a conseqüència de l'estimació dels recursos administratius previstos en dret, per l'administració municipal, en els termes establits en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
2. En el cas d'actes anul·lables, l'administració municipal haurà de declarar abans que l'acte és lesiu, en els termes establits en la legislació esmentada en l'apartat anterior.

Article 263. Impugnació autonòmica de llicències municipals.

Quan la l'Agència Valenciana de Protecció del Territori tinga coneixement de l'atorgament d'una llicència d'obres o ordre d'execució que constituïska 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 264. Concepte d'infracció.

1. Són infraccions urbanístiques les accions i omissions tipificades i sancionades en aquest text refós.

2. Quan un mateix fet pugui ser tipificat com a infracció en distintes lleis protectores del territori, de l'urbanisme, del paisatge, dels recursos naturals o del patrimoni històric, s'aplicarà només la sanció més severa de les previstes.

Article 265. Infraccions molt greus, greus i lleus.

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus les accions i omissions tipificades en aquest text refós que constituïsquen incompliment de les normes urbanístiques relatives a l'ús del sòl i la construcció que afecten zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics o al sòl no urbanitzable protegit.

Són igualment infraccions molt greus les parcel·lacions il·legals en sòl pendent de programació o respecte al qual el planejament no autoritza la urbanització.

3. Són infraccions greus les accions i omissions tipificades en aquest text refós que constituïsquen incompliment de les normes relatives a parcel·lacions, aprofitament urbanístic, edificabilitat, ús del sòl, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les parcel·les, o la d'edificació d'aquestes en excés de l'aprofitament subjectiu sense haver complert les condicions de gestió urbanística exigibles.

Constitueix, així mateix, infracció greu, l'incompliment culpable per l'agent urbanitzador dels compromisos assumits amb l'administració o les persones propietàries, excepte l'incompliment dels terminis no superior a un terç d'aquests.

4. Es consideren infraccions lleus les infraccions tipificades en aquest text refós que no tinguen caràcter de greus o molt greus i, en tot cas, l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència i ordre d'execució quan siguin legalitzables per ser conformes a l'ordenament urbanístic.

Article 266. Tipus de sancions.

Per cometre les infraccions urbanístiques es podran imposar les sancions següents:

1. Multa.

2. Inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador o empresari constructor per un temps no superior a quatre anys.

3. Inhabilitació per a ser concessionari o subcontractista d'obres d'urbanització per un temps no superior a quatre anys.

Article 267. Quantia de les multes.

1. Les multes que s'han d'imposar per l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència o ordre d'execució seran de quantia variable, segons les regles que s'estableixen en els articles següents.

2. Les altres infraccions urbanístiques seran sancionades:

a) Les lleus, amb multa de tres-cents fins a tres mil euros.

b) Les greus, se sancionaran amb multa de tres mil un a trenta mil euros.

c) Les molt greus, se sancionaran amb multa de trenta mil un a un milió i mig d'euros.

3. Quan la suma de la sanció imposada i del cost de les actuacions de reposició dels béns i situacions a l'estat primitiu siga una xifra inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal, s'incrementarà la quantia de la multa fins a aconseguir el seu valor. En cap cas la infracció urbanística pot comportar un benefici econòmic per a l'infractor o infractora.

4. En els casos en què la restauració de l'orde urbanístic infringit no exigisca cap actuació material, la sanció que s'imposa a l'infractor o infractora no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal.

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

1. La inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador, per un temps no superior a quatre anys, s'imposarà, sense perjudici de la multa que si és el cas corresponga, a l'agent urbanitzador que, amb desobediència o engany, incomplisca els compromisos assumits amb l'administració o les persones propietàries, excepte l'incompliment dels terminis.
2. La conselleria competent en matèria d'urbanisme crearà i mantindrà actualitzat un registre en què constaran inscrites les resolucions per les quals s'imposa la sanció d'inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador, a l'efecte del qual els òrgans administratius que adopten aquestes resolucions n'hauran de remetre una còpia a la conselleria indicada. Aquesta sanció serà comunicada al Registre Oficial de Contractistes i Empreses Qualificades de la Comunitat Valenciana.
3. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a ser empresa concessionària o subcontractista d'obres d'urbanització.
4. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a actuar com a empresari constructor de programes d'actuació.

Article 269. Subjectes responsables.

1. Seran responsables totes les persones físiques o jurídiques que incórreguen en infracció urbanística en les seues conductes, obres, actuacions, o per mitjà de l'incompliment de les seues obligacions o de les ordres de què siguen destinatàries.
2. En el cas d'infraccions relatives a actes d'execució d'obres i construccions i d'ús del sòl, seran responsables la part promotora, l'empresa constructora i la direcció de l'obra, i es consideraran com a tals aquells que així figuren definits en la legislació vigent en matèria d'ordenació de l'edificació. Es considerarà també com a part promotora a qui ostente la propietat del sòl en el qual es cometa la infracció, excepte prova en contra.
3. Les persones jurídiques seran sancionades per les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans i agents i assumiran el cost de les mesures de reparació de l'ordre urbanístic vulnerat, sense perjudici de la responsabilitat que, si és el cas, corresponga als seus gestors.
4. Les companyies subministradores de serveis urbanístics declarats essencials seran responsables de les infraccions que es deriven de l'incompliment de les seues obligacions tipificades en aquest text refós.

Article 270. La prescripció de les infraccions.

1. Les infraccions urbanístiques prescriuran en els terminis següents:
 - a) Les infraccions greus o molt greus, als quatre anys.
 - b) Les infraccions lleus, a l'any.
2. El termini de prescripció començarà a computar-se des de la data en què s'haguera comés la infracció o, si aquesta és desconeixuda, des de la data en què s'haguera pogut incoar el procediment sancionador per aparéixer signes exteriors que permeten conèixer els fets constitutius d'infracció.
3. En el cas d'infraccions continuades, el termini de prescripció començarà a partir de la finalització de l'activitat o la de l'últim acte amb què la infracció es consumisca. Constitueix infracció urbanística continuada l'activitat consistent en la repetició d'actes anàlegs quan tots aquests tinguen una unitat d'objectiu dins d'un mateix àmbit territorial. Es presumeix, en tot cas, que els actes de parcel·lació il·legal són infraccions continuades.
4. La prescripció de la infracció s'interromp quan la persona interessada tinga coneixement de la incoació del corresponent expedient sancionador o de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística.

Article 271. La prescripció de la sanció.

1. Les sancions greus i molt greus prescriuen al cap de quatre anys, i les lleus a l'any.
2. El termini de prescripció de les sancions començarà a comptar des de l'endemà d'aquell en què adquirisca fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

Article 272. Circumstàncies agreujants i atenuants.

1. Per a graduar les multes caldrà ajustar-se primordialment a la gravetat de la matèria, a l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció, a la seua reiteració per part de la persona responsable i al grau de culpabilitat de cada una de les persones infractores.
2. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat les persones infractores:
 - a) Reincidir. Hi ha reincidència quan es comet una infracció del mateix tipus que la que va motivar una sanció anterior en el termini dels quatre anys següents a la notificació d'aquesta; en aquest cas, es requerirà que la resolució sancionadora haja adquirit fermesa.
 - b) Utilitzar violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o funcionaria o funcionari públic encarregat del compliment de la legalitat urbanística, o haver-hi 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 de la persona particular o particulars que van resultar perjudicats.
 - e) Resistir-se a les ordres emanades de l'autoritat relatives a la defensa de la legalitat urbanística o el seu compliment defectuós.
 - f) Iniciar les obres sense ordre escrita de la direcció tècnica i les modificacions que aquella introduïra en l'execució del projecte sense instruccions expressades de la direcció tècnica esmentada, quan aquestes variacions comporten una infracció urbanística. L'empresa constructora quedarà exempta de responsabilitat en tots aquells casos en què justifique suficientment haver-se atingut a les instruccions rebudes de la direcció facultativa de l'obra.
 - g) Haver-se prevalgut, per a cometre-la, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu de la infracció haja sigut realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.
 - h) No haver suspès les obres després de la inspecció i pertinent advertència de la o el agent de l'autoritat.
3. Són circumstàncies la concurrència de les quals atenua la responsabilitat de de les persones infractores:
 - a) Acreditar la falta d'intencionalitat en la gravetat del dany als interessos públics o privats afectats per l'actuació il·legal.
 - b) Reparar o adoptar mesures que disminuïsquen el dany causat, abans de la iniciació de les actuacions sancionadores.
 - c) Suspendre les obres després de la inspecció i la pertinent advertència de la o el agent de l'autoritat.
4. Són circumstàncies que, segons cada cas, atenuen o agreugen la responsabilitat:
 - a) El grau de coneixement tècnic dels detalls de l'actuació, d'acord amb la professió o l'activitat habitual del culpable.
 - b) El benefici obtingut de la infracció, o, si és el cas, haver-la realitzat sense cap consideració al possible benefici econòmic que se'n derive.
 - c) La major o menor magnitud física del dany produït.
 - d) La major o menor dificultat tècnica per a tornar l'immoble al seu estat inicial.

Article 273. La graduació de la responsabilitat.

1. Quan en la comissió de la infracció concórrega alguna circumstància agreujant, la sanció s'imposarà sempre en el grau màxim.
2. Si concorre alguna circumstància atenuant, la sanció s'imposarà en el grau mínim.
3. Quan concórreguen circumstàncies atenuants o agreujants, aquestes es compensaran de forma racional per a la determinació de la sanció, i es ponderaran raonadament la transcendència d'unes i altres.
4. Quan no concórreguen circumstàncies atenuants ni agreujants, la sanció s'imposarà en el seu grau mitjà.

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

1. Les multes per infraccions s'imposaran amb independència de les mesures cautelars per al manteniment de l'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 persones responsables per una mateixa infracció tindran entre si caràcter independent. Si la condició d' empresa promotora, constructora o la direcció de l'obra recau en dos o més persones, l'import de la multa, dins de cada un d' aquests grups, es distribuirà entre elles en proporció al seu grau de participació en la comissió de la infracció, o a parts iguals, si això no es pot determinar. Si en una mateixa persona concorre la condició d' empresa promotora, constructora o la direcció de l'obra, o de diverses d'aquestes, només se li imposarà una sanció.
3. En el cas que la total restauració de la realitat física alterada la efectue la persona interessada amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador, quedarà exempt de sanció administrativa.
4. Si la restauració de la realitat física alterada la du a terme la persona interessada dins del termini establert a aquest efecte, la multa es reduirà en un noranta-cinc per cent.
5. La base per al càlcul de les multes consistents en un percentatge del valor de l'obra o instal·lació executada estarà integrada pel cost dels materials o de la instal·lació i el de la seua execució o implantació, excloent-hi el benefici empresarial, els honoraris professionals i els impostos.
6. Iniciat el procediment sancionador, quan la sanció tinga caràcter pecuniari, el pagament voluntari a qualsevol moment anterior a la resolució implicarà una reducció del 50 % en l'import de la sanció proposada.
7. Quan, amb posterioritat a la imposició de la multa, però abans de l'inici del procediment de constrenyiment, la persona obligada procedisca voluntàriament a la completa reposició de la realitat física il·legalment alterada i a la reparació dels possibles danys causats, l'administració actuant condonarà la multa en el 50 % de la seua quantia.

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

1. La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica dels instruments de planejament i l'inici de la tramitació dels instruments de gestió que comporten la possibilitat de legalització de construccions, instal·lacions i la declaració de situació individualitzada de minimització impacte territorial donen lloc a la suspensió, per un termini màxim de tres anys, de la tramitació del procediment administratiu sancionador previst en aquest text refós, això amb relació a les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos que puguen legalitzar-se després de l'aprovació. Aquesta suspensió interromp el termini de prescripció de la infracció previst en l'article 270 d'aquest text refós.
2. 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 285.1 en el grau que per llei corresponga.
3. La suspensió regulada en aquest precepte també afecta les sancions ja imposades o liquidades que estiguen en fase d'execució o cobrament. En aquests casos s'ha de suspendre el procediment d'execució o cobrament, amb interrupció del termini previst en l'article 271 d'aquest text refós. Una vegada aprovat definitivament l'instrument de planejament o atorgada la llicència que permeta la legalització de la construcció, s'ha de revocar la sanció inicial i imposar la prevista en l'article 285.1 d'aquest text refós, en el grau que corresponga.

Article 276. Procediment sancionador.

1. La potestat sancionadora s'exercirà per mitjà del procediment establert en la legislació general aplicable.
2. El termini per a resoldre l'expedient sancionador serà de sis mesos comptador des de la data de la seua iniciació, termini ampliable, com a màxim, per altres sis mesos mitjançant un acord adoptat per l'òrgan competent per a iniciar el procediment.

3. Transcorregut el termini màxim per a resoldre sense que es dicte una resolució, s'entendrà caducat el procediment. En el cas que la infracció no haja prescrit, haurà d'iniciar-se un nou procediment sancionador.

Article 277. Infraccions connexes.

1. En els casos en què s'instruïra expedient sancionador per dos o més infraccions tipificades entre les quals existisca relació de causa a efecte, s'imposarà una sola sanció, que serà la que corresponga a la més greu en la quantia màxima. En els altres casos, a les persones responsables de dos o més infraccions urbanístiques se'ls imposaran les multes corresponents a cada una de les diverses infraccions comeses.

2. També serà procedent la imposició d'una única sanció a pesar de l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents quan una d'aquestes haja sigut mitjà imprescindible per a cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derive necessàriament la de les altres. En aquests casos s'imposarà la sanció més greu de les que corresponguen a les diverses infraccions urbanístiques comeses, i dins dels marges establits legalment per a aquesta.

Article 278. Qüestions incidentals del procediment sancionador.

1. Quan en ocasió de la tramitació dels expedients administratius que s'instruïsquen per infracció urbanística es 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 les persones infractores, i suspensarà 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 seua iniciació, o el que siga l'adequat per a resoldre, si ja s'haguera elevat l'expedient al competent per a imposar la sanció, podrà adoptar les mesures cautelars que considere necessàries per a assegurar el cessament de l'actuació que done lloc al procediment, la no-producció de perjudicis a l'interés general o de les i els particulars afectats i l'efectivitat de les indemnitzacions o de la sanció que presumiblement es pogueren declarar o imposar. Si no s'haguera fet amb motiu de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística, podrà acordar-se l'anotació en el registre de la propietat de la incoació del procediment, si la naturalesa de l'actuació o la inactivitat que va donar lloc al procediment així ho permetia.

Article 279 . Rescabament de danys i perjudicis.

Els que com a conseqüència d'una infracció urbanística patisquen dany o perjudici podran exigir de qualsevol les persones infractores, amb caràcter solidari, el rescabament i la indemnització dels danys o perjudicis causats.

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

Article 280. Actuacions il·legals en sòls protegits.

Se sancionarà amb multa del cent al dos-cents per cent del valor de les obres il·legals executades als que realitzen en terrenys destinats pel planejament a zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics, o en àmbits de sòl no urbanitzable subjectes a protecció, obres, instal·lacions o accions que incomplisquen les normes relatives a l'ús i a l'edificació. L'import de la multa no serà inferior als tres mil euros.

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

1. Els que realitzen parcel·lacions urbanístiques il·legals en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació, tipificades molt greus, o els que les autoritzen, seran sancionats amb multa del vint al trenta per cent del valor en venda dels lots fraccionats.
2. Aquesta sanció s'imposarà en la quantia màxima si la divisió realitzada lesiona el valor específic que, si és el cas, 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 282. Infraccions en matèria d'edificació.

1. S'imposarà multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra il·legal executada, sempre que la infracció no estiguera qualificada com a molt greu, als que realitzen obres d'edificació que no corresponguen amb l'ús del sòl en què s'executen, o que superen l'ocupació permesa de la parcel·la o solar, o l'alçària, la superfície o el volum edificables, o que incomplisquen les reculades a límits o que superen l'aprofitament resultant del planejament. L'import de la multa no serà inferior a sis-cents euros.
2. En particular, s'inclouen en la infracció tipificada en l'apartat anterior les actuacions següents:
 - a) La realització d'accions constructives o no constructives en contra de l'ús, destinació i naturalesa que corresponga al sòl en què s'executen.
 - b) L'incompliment de l'aprofitament urbanístic fixat en el planejament.
 - c) L'excés d'edificació sobre la permesa pel planejament.
 - d) L'edificació de soterranis, semisoterranis, àtics o entreplantes no permesos pel planejament.
 - e) L'excés sobre l'alçària determinada en el planejament.
 - f) L'incompliment de les regles de distància de les edificacions entre si i en relació amb les vies públiques, espais lliures i límits.
 - g) L'edificació en parcel·les la superfície de la qual siga inferior a l'establida com a mínima edificable. En aquest cas, la multa es graduarà en funció de la major o menor desproporció que existisca entre la superfície de la parcel·la edificada i la superfície de la parcel·la mínima segons el pla.
 - h) La demolició d'edificacions no permesa pel planejament urbanístic.
3. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra realitzada l'execució d'obres prohibides en edificis qualificats fora d'ordenació. L'import de la multa no serà inferior als sis-cents euros.

Article 283. Actuació en edificis catalogats.

1. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor del sòl els que arruïnaren o destruïren il·legalment un edifici catalogat.
2. S'inclou en la infracció tipificada en l'apartat anterior la demolició, destrucció o deformació en qualsevol altra forma, totalment o parcialment, de construccions, edificis i altres immobles objecte de protecció especial pel planejament urbanístic pel seu caràcter monumental, històric, artístic, arqueològic, cultural, típic o tradicional, o, si és el cas, del dany produït al bé protegit.
3. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra executada la realització de construccions en llocs immediats o en immobles que formen part d'un grup d'edificis de caràcter 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 284. Altres infraccions.

1. L'incompliment de les obligacions legals o els compromisos assumits per mitjà de conveni urbanístic per a l'execució del planejament se sancionarà d'acord amb el que preveu el conveni.
2. A les i els propietaris que no efectuen la inspecció periòdica de construccions, i estan obligats legalment a això, se'ls sancionarà amb multa de sis-cents a sis mil euros.
3. Als qui realitzen divisió de terrenys en zona urbana que contradigui les determinacions de l'ordenació urbanística, se'ls sancionarà amb multa del deu al quinze per cent del valor dels terrenys afectats. La mateixa pena s'imposarà als que realitzen parcel·lacions urbanístiques en zona urbana que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística. En tot cas, l'import de la multa no serà inferior a sis-cents euros.
4. Incorreran en infracció urbanística greu, sancionable amb multa de sis mil a seixanta mil euros, les companyies de subministraments i serveis que incomplisquen les seues obligacions prescrites per aquest text refós en matèria de disciplina urbanística. A aquests efectes, es presumeix que es presta serveis quan la companyia percep contraprestació de la persona usuària, encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i la part perceptora del servei.
5. Se sancionarà amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'edifici, planta, local o dependència a qui altere l'ús a què estigueren destinats pel planejament urbanístic. L'import de la multa no serà inferior als sis-cents euros.
6. Les obres d'urbanització i implantació de serveis sense la corresponent autorització urbanística que es realitzen en sòl no urbanitzable se sancionaran amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor d'aquestes. La quantia mínima d'aquestes sancions és, en tot cas, de sis-cents euros. En sòl urbanitzat o amb programa aprovat, la sanció serà del cinquanta al cent per cent del valor de l'obra executada sense autorització o sense ajustar-se a les condicions d'aquesta, llevat que aquestes obres foren susceptibles de legalització, i en aquest cas la sanció serà del cinc per cent del valor de l'obra executada. La sanció que s'imposa no podrà ser inferior a sis-cents euros.

Secció IV. De les infraccions lleus i les seues sancions

Article 285. Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions.

1. L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o ordre d'execució, quan siguin 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 pugui ser inferior a tres-cents euros.
4. Les companyies de subministraments i serveis que incomplisquen els requeriments d'informació sobre la prestació dels seus serveis per l'autoritat competent per al manteniment de la disciplina urbanística, incorreran en infracció lleu, que serà sancionada amb multa de sis-cents a tres mil euros.

CAPÍTOL IV

Administracions competents en disciplina urbanística

Article 286. Competències dels municipis.

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refós correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia, excepte en aquells casos en què expressament s'establisca en aquest text refós que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu. A aquest efecte, els municipis estan facultats per a la imposició de les sancions previstes en aquest text refós 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 per les persones interessades davant la judicatura i els tribunals, en els termes establits la legislació de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Article 287. 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 aquest text refós, l'adopció de les mesures de disciplina urbanística correspon amb el caràcter de competència pròpia al municipi, ho comunicarà a l'administració municipal perquè aquesta adopte les mesures legals que corresponga.
2. Quan un municipi mostre inactivitat o negligència en l'exercici de les seues competències pròpies de protecció de la legalitat urbanística i de sanció de les infraccions urbanístiques, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà assumir la competència per substitució, en els termes establits en la legislació reguladora de les bases del règim local, després del requeriment a l'entitat local i sempre que la infracció afectara competències de la Generalitat.
3. Perquè siga procedent l'actuació de la Generalitat per substitució es requerirà que la infracció de què es tracte siga greu o molt greu i que existisquen interessos supralocals específics afectats.

Article 288. Competències de la Generalitat.

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refós correspondrà a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, quan es tracte d'infraccions greus o molt greus comeses en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable. Quan la Generalitat inici en aquests casos l'exercici de la seua competència, el municipi haurà d'abstindre's de tota actuació en el mateix assumpte des del moment que reba l'oportuna comunicació, i remetrà a l'administració 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 a les persones imputades, perquè pugua al·legar el que considere oportú.
4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refós les exercirà l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

CAPÍTOL V

Inspecció urbanística

Article 289. Concepte.

1. La inspecció urbanística és l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'urbanisme han de realitzar a fi de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.
2. La inspecció urbanística és una funció d'inexcusable exercici per als organismes a què atribueix aquest text refós.

Article 290. Competència sobre inspecció urbanística.

1. La funció inspectora serà desenvolupada, en l'àmbit de les seues competències respectives, pels municipis i per la Generalitat.
 2. La realització de la inspecció es realitzarà sota la superior autoritat i direcció de l'òrgan de govern que corresponga i serà exercida pel personal a qui s'atribuïska aquesta comesa dins de cada un d'ells.
 3. La inspecció 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 aquest caràcter, la informació, documentació i ajuda material que necessite per al compliment adequat de les seues funcions. Aquest personal està facultat per a requerir i examinar qualsevol classe de documents relatius al planejament, comprovar l'adequació dels actes d'edificació i ús del sòl a la normativa urbanística i territorial aplicable i 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 aquest.
 6. Quan es considere necessari deixar constància de qualsevol actuació urbanística, la inspecció alçarà la corresponent acta que contindrà les dades identificatives de totes les persones intervinents, siguen propietàries, promotores, constructores, personal tècnic o persones usuàries, i descriurà succintament els elements essencials de l'actuació.
- Les actes de la inspecció urbanística gaudeixen de valor probatori i presumpció de veracitat, sense perjudi de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos puguen assenyalar o aportar els administrats.

CAPÍTOL VI

L'Agència Valenciana de Protecció del Territori

Article 291. Creació i naturalesa jurídica.

1. Es crea l'Agència Valenciana de Protecció del Territori com a organisme autònom de la Generalitat, amb personalitat jurídica pública, patrimoni i tresoreria propis i autonomia de gestió, per a l'exercici de les competències autonòmiques en matèria de disciplina urbanística.

Els municipis podran delegar les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística sobre sòl no urbanitzable a l'Agència, per mitjà de l'aprovació pel ple de l'ajuntament de l'acord d'adhesió a l'Agència.

2. L'Agència és un organisme autònom de la Generalitat, dels previstos per l'article 154 de la Llei 1/2015, de 6 de febrer, de la Generalitat, d'Hisenda Pública, del Sector Públic Instrumental i de Subvencions, facultada per a exercir les potestats administratives en matèria de disciplina urbanística sobre il·lícits que es produïsquen sobre sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.

3. Correspondrà al Consell, a través de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, l'aprovació i la publicació, en el termini màxim de dotze mesos, dels estatuts de l'Agència i de l'acord model d'adhesió dels municipis que s'incorporen voluntàriament a l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

Article 292. Objecte i finalitats.

1. L'objecte de l'Agència és exercir les potestats administratives de disciplina urbanística respecte d'infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable, comú o protegit, en el territori dels municipis que s'adherisquen per mitjà de l'acord d'adhesió. Això inclou l'exercici de les funcions d'inspecció, i l'inici, tramitació, resolució i execució dels procediments de restauració de la legalitat urbanística, els procediments sancionadors urbanístics i la impugnació de llicències municipals, presumptament il·legals, davant de la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb la competència atorgada per aquest text refós en els articles 263 i 289. Tot això, sense perjudici de l'exercici, per part de l'Agència, de les competències ordinàries en les matèries mencionades en aquest paràgraf respecte d'il·lícits comesos en sòl no urbanitzable pertanyent a municipis de la Comunitat Valenciana que no s'adherisquen a l'Agència, dins de la regulació esmentada establida en aquest text refós.

2. L'Agència té per finalitat essencial vetllar per la utilització racional i legal del sòl conformement al que disposa aquest text refós i la resta de legislació urbanística.

Articles 293. Funcions.

Són funcions de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori:

- a) La inspecció i vigilància urbanística sobre els actes d'edificació i ús en sòl no urbanitzable.
- b) L'adopció de les mesures cautelars previstes en aquest text refós, especialment les de suspensió dels actes d'edificació i ús del sòl que es fan en sòl no urbanitzable sense les autoritzacions municipals i autonòmiques preceptives o incomplint les condicions de les autoritzacions atorgades.
- c) L'inici, la instrucció i la resolució dels procediments de reposició de la legalitat urbanística i dels procediments sancionadors per infraccions urbanístiques; en els dos casos, per il·lícits comesos en sòl no urbanitzable.
- d) La formulació a les diverses administracions de tota classe de sol·licituds i peticions dels informes que es consideren pertinents per a assegurar el millor compliment de la legalitat urbanística.
- e) La denúncia davant del Ministeri Fiscal i els òrgans de l'ordre jurisdiccional penal dels fets que, de resultes de les actuacions practicades, es consideren constitutius de delictes.
- f) El requeriment per a l'anul·lació de llicències urbanístiques contràries a la normativa vigent, així com la impugnació eventual d'aquestes davant de la jurisdicció contenciosa administrativa.
- g) L'assessorament i assistència als municipis adherits a l'Agència en les matèries de la seua competència, així com la proposta a la conselleria competent en matèria d'urbanisme de modificar o adoptar normes legals o reglamentàries necessàries per a un compliment millor de la legalitat urbanística.
- h) Les competències d'inspecció, supervisió, restabliment de la legalitat urbanística i sanció respecte d'infraccions comeses en sòl no urbanitzable en municipis que s'hagen adherit voluntàriament a l'Agència, en les condicions que es determinen en l'acord d'adhesió corresponent, al qual els ajuntaments hauran d'adherir-se.

i) L'exercici de qualsevol altra competència que en matèria de disciplina urbanística corresponga a la Generalitat, segons aquest text refós.

Article 294. Règim jurídic i seu.

1. L'Agència es regirà pel que es disposa en aquest capítol, la seua normativa de desenvolupament i per la Llei 1/2015, de 6 de febrer, de la Generalitat, d'Hisenda Pública, del Sector Públic Instrumental i de Subvencions, i estarà subjecta al dret administratiu. A més, disposarà de les potestats públiques necessàries per al compliment de les seues finalitats.
2. De conformitat amb el que disposa l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, els actes i resolucions dictats pels òrgans de l'Agència posen fi a la via administrativa.
3. L'Agència estarà adscrita a la conselleria competent en matèria d'urbanisme.
4. L'Agència de Protecció del Territori té la seu principal a qualsevol localitat de la Comunitat Valenciana que establisca el consell de direcció a proposta del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, sense perjudici que puguen existir dependències de l'agència a altres ciutats de la Comunitat Valenciana.

Article 295. Adhesió dels municipis.

1. La incorporació d'un municipi a l'Agència requereix un acord d'adhesió del ple municipal adoptat per majoria absoluta, el qual haurà de ser confirmat per la direcció gerència de l'Agència. Aquesta adhesió serà publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. L'acord s'ajustarà, en la forma i el contingut, a l'acord model d'adhesió que s'establisca reglamentàriament.
2. L'adhesió necessàriament produirà l'atribució a l'Agència de les competències d'inspecció, supervisió, sanció i restabliment de la legalitat urbanística que corresponguen al municipi integrat voluntàriament en aquella, en els supòsits d'infraccions urbanístiques greus o molt greus comesos sobre el seu territori, sempre que ocorreguen en sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.
3. L'Agència exercirà de manera efectiva aquestes competències des del moment en què es determine en l'acord d'adhesió; aquest exercici estarà condicionat en tot cas a la publicació d'aquest en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. L'Agència únicament tindrà competència per a tramitar els procediments indicats respecte d'infraccions comeses amb posterioritat al 20 d'agost de 2014.

Article 296. Obligacions dels municipis adherits

Els municipis adherits a l'Agència assumeixen les obligacions següents:

- a) De conformitat amb el que es preveu en l'article 288 d'aquest text refós, en assumir la Generalitat de manera efectiva l'exercici de la seua competència en sòl no urbanitzable, l'ajuntament corresponent s'abstindrà d'incoar, tramitar i resoldre expedients sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística en el sòl no urbanitzable del seu municipi, respecte d'edificacions que es comencen a construir després de l'adhesió a l'Agència, sempre que s'estiga davant d'infraccions greus o molt greus.
- b) L'ajuntament designarà una persona representant electa que serà la responsable davant de l'Agència de la correcta remissió dels documents requerits per aquesta, així com de l'assistència adequada sobre el terreny per a una execució eficaç dels expedients tramitats.
- c) L'ajuntament adherit comunicarà a l'Agència tots els actes d'ús o edificació dels quals tinga coneixement i que es duguen a terme en sòl no urbanitzable dins del seu terme municipal, sempre que d'aquests es puga derivar la comissió d'algun tipus d'infracció urbanística que puga qualificar-se com a greu o molt greu. En aquest sentit, l'ajuntament haurà de remetre a l'Agència una acta de denúncia i inspecció signada per la inspecció urbanística, policia municipal o equivalent, segons el model que establisca la mateixa Agència. Igualment, es remetrà un informe tècnic subscrit per l'arquitecte o arquitecta municipal, segons el model establert.

- d) En la tramitació dels procediments sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística que se seguisquen en l'Agència, el personal tècnic de l'ajuntament emetrà qualsevol altre informe que l'Agència els sol·licite.
- e) La Policia Local col·laborarà en les actuacions que se li requerisca per part de l'Agència, fonamentalment respecte de l'alçament d'actes i denúncies, comprovacions de l'estat d'obres, desenvolupament d'activitats i execució de tasques de restauració, així com auxili en l'execució de les mesures cautelars que adopte l'Agència, entre les quals es troben la paralització i precintament d'activitats en curs.
- f) L'Agència proveirà l'ajuntament corresponent d'un precinte oficial amb el logo de la Generalitat per tal que aquesta corporació l'utilitze en l'execució de les mesures cautelars a les quals es refereix en l'apartat anterior.
- g) L'alcaldia dictarà un ban municipal en el qual s'informe el veïnat de l'adhesió a l'Agència i de l'objecte i les conseqüències d'aquesta acció.

Article 297. Incompliment de les obligacions dels municipis adherits.

1. L'incompliment de les obligacions indicades en l'apartat anterior per part d'un municipi adherit suposarà que l'Agència deixe sense efecte aquesta adhesió. La resolució de l'adhesió s'adoptarà per la direcció de l'Agència, amb una audiència prèvia del municipi en qüestió.
2. Un municipi adherit podrà igualment separar-se voluntàriament de l'adhesió a l'Agència. Això es farà per mitjà d'un acord del ple amb la majoria absoluta dels membres.

Article 298. Els òrgans directius.

Els òrgans directius de l'Agència són: el consell de direcció i la direcció gerència.

Article 299. Composició del consell de direcció.

1. El consell de direcció està format per:
 - a) La presidència, que serà la secretària o secretari autonòmic competent en matèria de territori i urbanisme de la Generalitat.
 - b) La vicepresidència, que serà el director o directora general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat.
 - c) Les vocalies, que seran:
 - Quatre en representació dels ajuntaments adherits a l'Agència.
 - Quatre en representació de la Generalitat.
 - Una representant per cadascuna de les tres diputacions provincials.
 - d) La secretaria, funcionari o funcionària del grup A1 de la Generalitat.
2. Els Estatuts de l'Agència podran establir determinats requisits de titulació o d'experiència per a poder ser designada persona vocal del Consell de Direcció.
3. Les quatre vocalies de representació municipal seran designades entre els alcaldes o alcaldesses dels ajuntaments adherits a l'Agència, per la Federació Valenciana de Municipis i Províncies cada quatre anys, després de la celebració de les eleccions municipals.

No obstant això, a l'efecte de la primera constitució del Consell de Direcció, la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, abans de la celebració de les pròximes eleccions municipals, designarà a les persones vocals de representació municipal entre els alcaldes i alcaldesses d'aquells municipis que hagen remés a la conselleria competent en matèria d'urbanisme, dins del termini que es determine per la Presidència de l'Agència, l'Acord del Ple sol·licitant l'adhesió a aquesta.

En el cas que un dels ajuntaments deixe d'estar adherit a l'Agència, d'acord amb el procediment establert en aquesta disposició addicional, la persona que el represente perdrà automàticament la condició de vocalia de l'Agència i serà substituïda per una altra persona designada per la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, entre alcaldes o alcaldesses dels ajuntaments adherits a l'Agència.

4. Les vocalies de representació autonòmica seran nomenades: tres pel conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, i una pel conseller o consellera competent en matèria de medi ambient.
5. A la vicepresidència li correspondrà substituir a la presidència en cas de vacant, absència o impossibilitat física.
6. A la secretaria li correspondrà donar fe dels acords adoptats i estendre acta de les reunions que es duguen a terme.

Article 300. Funcions del consell de direcció.

El consell de direcció és l'òrgan col·legiat de direcció i control de l'Agència, amb les funcions següents:

- a) Proposar la modificació d'aquesta regulació.
- b) Proposar l'Estatut, l'estructura orgànica i la relació de llocs de treball de l'Agència.
- c) Elaborar la proposta de pressupostos de despeses i ingressos.
- d) Autoritzar les despeses amb un import igual o superior als 600.000 euros.
- e) Establir les directrius d'actuació de l'Agència i fiscalitzar l'activitat i la gestió de la Direcció.
- f) Proposar el pla anual d'inspecció urbanística, per mitjà d'una ordre de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.
- g) Resoldre que un municipi deixi d'estar adherit a l'Agència.
- h) Aprovar la memòria anual de la gestió de l'Agència, que haurà de ser remesa a tots els ajuntaments adherits perquè en prenguen coneixement.
- i) L'aprovació dels comptes anuals.
- j) Revisar anualment l'inventari de béns i drets que integren el patrimoni de l'Agència.
- k) Tots els assumptes relacionats amb les competències de l'Agència que li sotmeta la Presidència.

Article 301. Règim de funcionament del consell de direcció.

1. El Consell de Direcció es reunirà almenys dues vegades a l'any per convocatòria de la Presidència, bé per iniciativa pròpia o a sol·licitud de la meitat de les vocalies.
2. Per a una constitució vàlida del Consell serà necessària la presència de la Presidència, de la Secretaria o de qui les substitueixca, així com de la meitat de les vocalies. En tot cas, el Consell quedarà constituït, amb caràcter automàtic, en segona convocatòria, trenta minuts després de l'hora assenyalada per a la celebració de la primera, per a la qual cosa serà suficient la presència d'almenys tres vocalies, més la Presidència o Vicepresidència i la Secretaria.
3. Els acords del Consell seran adoptats per majoria simple de vots favorables emesos per les persones assistents. En cas d'empat, el vot de la Presidència serà diriment.
4. El director o directora gerent de l'Agència participarà en totes les reunions del Consell, amb veu però sense vot.
5. La Secretaria serà exercida per un funcionari o funcionària del grup A1 de la Generalitat, designat pel Consell de Direcció entre el personal adscrit a l'Agència, que tindrà dret a veu però no a vot.
6. Podrà acudir a qualsevol reunió del Consell de Direcció el personal tècnic de l'Agència que siga requerit a aquest efecte.
7. El règim de funcionament del Consell de Direcció, en tot el que preveu aquesta disposició addicional, es regirà pel que es disposa en els articles 15 i següents de la Llei 40/2015, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Article 302. Nomenament de la direcció gerència.

1. El director o directora gerent de l'Agència serà nomenat pel Consell, a proposta de la consellera o el conseller competent en matèria d'urbanisme.

2. El director o directora gerent de l'Agència haurà de tindre una titulació universitària i experiència professional en matèria d'urbanisme.

Article 303. Funcions de la direcció gerència.

La direcció gerència és l'òrgan executiu de l'Agència, amb les funcions següents:

- a) La representació ordinària de l'Agència.
- b) L'exercici, amb caràcter general, de les competències atribuïdes a l'Agència en l'article 3 d'aquesta disposició addicional.
- c) La direcció i impuls de l'activitat de l'Agència.
- d) La prefectura directa sobre el personal de l'Agència.
- e) La contractació i adquisició de béns i serveis.
- f) L'execució dels acords adoptats pel Consell de Direcció.
- g) L'acord de convenis amb altres entitats, públiques o privades. Especialment, podran establir-se convenis amb la unitat de la Policia Nacional adscrita a la Comunitat Valenciana, el Servei de Protecció de la Naturalesa de la Guàrdia Civil (Seprona) i els agents mediambientals dependents de la conselleria amb competència en matèria de medi ambient, perquè duguen a terme actuacions d'inspecció, comprovació o tasques de manteniment de la seguretat.
- h) La gestió econòmica de l'Agència i l'autorització de despeses de quantia inferior a 600.000 euros.
- i) La impugnació davant de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu de les llicències municipals presumptament il·legals.
- j) Confirmar l'acord d'adhesió dels ajuntaments a l'Agència.
- k) Totes les competències de l'Agència no atribuïdes expressament al Consell de Direcció.

Article 304. Personal.

1. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori podrà comptar amb personal funcionari i laboral de l'Administració de la Generalitat i, així mateix, podrà contractar personal laboral propi per al compliment de funcions que no impliquen la participació directa o indirecta en l'exercici de les potestats públiques o en la salvaguarda dels interessos generals.

2. El personal laboral propi serà seleccionat per l'Agència, d'acord amb els principis d'igualtat, publicitat, mèrit i capacitat. L'Agència publicarà anualment en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* una relació de llocs de treball del seu personal laboral propi, amb un informe previ favorable de la conselleria competent en matèria de sector públic, sense perjudici del que resulte aplicable respecte del personal funcionari i laboral de l'Administració de la Generalitat.

Article 305. Patrimoni.

1. L'Agència tindrà, per al compliment de les seues finalitats, patrimoni propi, diferent del de l'Administració general de la Generalitat, integrat pel conjunt de béns i drets que adquirisca per qualsevol títol.

2. La gestió i l'administració dels béns i drets propis s'haurà de realitzar amb subjecció al que estableix la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de Patrimoni de la Generalitat Valenciana.

3. El director o directora gerent formarà un inventari de tots els béns i drets que integren el patrimoni de l'Agència, que se sotmetrà al Consell de Direcció i es revisarà anualment.

Article 306. Finançament.

1. Els recursos econòmics de l'Agència podran provindre de les fonts següents:

- a) Les transferències consignades en els pressupostos generals de la Generalitat per a garantir el funcionament de l'Agència.
- b) Els rendiments del seu patrimoni.

- c) Les multes coercitives que calga imposar en els procediments de restauració de la legalitat urbanística.
- d) Les quanties provinents de les sancions que calga imposar en els procediments sancionadors urbanístics.
- e) Els altres ingressos que puga percebre d'acord amb la legislació vigent.

2. El tractament dels ingressos de l'Agència ha de ser el següent:

- a) Tots els ingressos han de ser considerats en el règim pressupostari i han de quedar vinculats a la satisfacció de la anualitat corresponent.
- b) Els excedents dels ingressos respecte de les necessitats de manteniment seran distribuïts de la manera següent:

Un 50 % es mantindrà en la Tresoreria de l'Agència per a fer front en els exercicis següents a futures demolicions.

Un 50 % es repartirà entre els municipis adherits a l'Agència, en funció del nombre d'expedients tramitats en cada un. Aquest crèdit tindrà la consideració de patrimoni municipal del sòl i s'haurà de destinar a qualsevol de les finalitats establides en l'article 105 d'aquest text refós.

Article 307. Contractació.

- 1. La contractació de l'Agència es regirà per les normes generals de la contractació de les administracions públiques. En particular, se sotmetrà a aquesta legislació la contractació d'empreses privades per a dur a terme la demolició de les edificacions il·legals.
- 2. Actuarà com a òrgan de contractació la directora o director gerent de l'Agència, que requerirà autorització del Consell de Direcció o del Consell quan, per raó de la quantia, corresponga a aquests autoritzar la despesa.

Article 308. Pressupostos.

- 1. El règim econòmic i pressupostari de l'Agència s'ajustarà a les prescripcions establides en la Llei 1/2015, de 6 de febrer, d'Hisenda Pública, del Sector Pública Instrumental i de Subvencions de la Generalitat.
- 2. La proposta de pressupostos serà aprovada pel Consell de Direcció de l'Agència i remesa a la conselleria amb competència en matèria d'hisenda per la conselleria que tinga adscrit l'ens.

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

- 1. La Direcció Gerència de l'Agència haurà de redactar un programa anual d'actuació i un pla pluriennal de gestió que seran aprovats pel Consell de Direcció.
- 2. El programa anual d'actuació inclourà, com a mínim, amb referència a un exercici complet:
 - a) La definició dels objectius i prioritats de l'exercici corresponent per departaments i serveis, en el marc dels objectius del pla pluriennal de gestió en què s'inserisca.
 - b) La previsió de resultats.
- 3. El pla pluriennal de gestió determinarà, com a mínim, amb una referència a un termini de cinc anys, el contingut següent:
 - a) La definició de l'orientació estratègica, objectius i criteris d'actuació de l'Agència.
 - b) L'establiment dels requeriments de mitjans materials i informàtics i d'administració electrònica, i de recursos humans necessaris per a la consecució d'aquests objectius, incloses, si escau, les percepcions retributives relacionades amb els mateixos objectius, de conformitat amb el que disposa la legislació vigent en matèria de funció pública.
 - c) La previsió de resultats.
- 4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en aquest text refós les exercirà l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, d'acord amb les regles següents:

- a) La incoació dels expedients sancionadors, quan siga competència de l'Agència, correspondrà, en tot cas, a la Direcció Gerència de l'Agència.
- b) La resolució dels expedients sancionadors, en els casos que siguen competència de l'Agència, correspondrà al president o presidenta del Consell de Direcció.

Article 310. Transparència i reutilització de dades.

1. Com a organisme autònom de la Generalitat, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori estarà sotmesa a les obligacions de publicitat activa i dret d'accés a la informació pública establides en la normativa vigent en la matèria. Per al compliment d'aquestes obligacions, haurà de comptar amb un portal de transparència que enllaçarà amb el Portal de Transparència de la Generalitat.
2. La reutilització de la informació pública s'adaptarà a la normativa específica vigent en la matèria.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera. Cartografia

En la seua elaboració, tots els plans i projectes adoptaran una cartografia comuna en suport digital, homogènia i estandarditzada, en un format editable i compatible amb el programari de sistemes d'informació geogràfica, les bases i els continguts de la qual hauran de ser facilitats per l'organisme del Consell competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori. Per a procedir a l'emissió d'informes sectorials en totes les fases de consultes a les administracions afectades serà necessària l'entrega de la cartografia elaborada.

Disposició adicional segona. Plataforma urbanística digital

La conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori desenvoluparà una aplicació informàtica que facilite la participació en els procediments de planificació urbanística i que tindrà com a finalitat possibilitar la tramitació integral dels instruments de planejament urbanístic. La implementació d'aquesta aplicació es realitzarà previ desenvolupament reglamentari d'aquest precepte.

Disposició adicional tercera. Entitats urbanístiques de capital públic.

1. La Generalitat, les diputacions provincials i els municipis, així com els ens instrumentals que en depenguen podran crear i servir-se d'entitats urbanístiques de capital públic per a gestionar les competències urbanístiques i especialment per a les finalitats de redacció, gestió i execució del planejament, consultoria i assistència tècnica, prestació, implantació, ampliació, conservació o manteniment de serveis i activitats urbanitzadores, d'execució d'equipaments, així com la gestió i explotació de les obres i serveis resultants.

Aquestes societats tindran la consideració d'ens instrumentals per a la gestió directa dels serveis públics i activitats per als quals ha sigut constituïda i, si escau, de mitjà propi de l'administració, per a l'execució d'actuacions específiques que se li encarreguen o encomanen el seu règim serà l'establert a aquest efecte en la legislació de contractes del sector públic i en la legislació de règim jurídic del sector públic.

2. Les entitats urbanístiques poden adoptar la forma de qualsevol de les entitats integrants del sector públic institucional i s'han de regir per les normes que regulen amb caràcter general aquesta forma de personificació.

3. En els estatuts socials o, a falta d'això, en l'acord de constitució d'aquestes societats s'han d'incloure les bases de col·laboració amb altres ens públics i, si escau, privats, les quals han de preveure els aspectes tècnics urbanístics, economicofinancers, de gestió i explotació de les obres o serveis resultants de l'actuació.

4. Les aportacions socials poden fer-se en efectiu o en qualsevol classe de béns i drets valuables econòmicament, pertanyents tant al seu patrimoni ordinari com als patrimonis públics de sòl o de naturalesa demanial.
5. En l'objecte d'aquestes entitats urbanístiques ha de constar expressament:
- a) L'elaboració i la redacció de planejament de desenvolupament, projectes d'urbanització i qualssevol informes, estudis i assistència tècnica de contingut urbanístic.
 - b) La promoció, la gestió i l'execució d'actuacions urbanístiques. Si l'administració urbanística actuant opta per aportar o transmetre a l'entitat els terrenys o els aprofitaments urbanístics de què siga propietària i resulten afectats per l'actuació urbanística encomanada, aquesta aportació o transmissió pot ser en ple domini o limitar-se al dret de superfície, o a un altre o uns altres drets reals existents constituïts a aquest efecte.
 - c) La gestió, la promoció i l'execució del patrimoni públic de sòl, d'acord amb la destinació que li és pròpia. A aquest efecte, l'entitat pot assumir titularitats fiduciàries de disposició; les dominicals corresponen a l'administració titular.
 - d) La gestió de les expropiacions per a l'execució de planejament o obres determinades.
 - e) La conservació de la urbanització i la gestió dels serveis que en aquesta s'han de prestar de cycle integral de l'aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i infraestructures de telecomunicacions.
6. Per a la realització de l'objecte social, l'entitat urbanística pot:
- a) Adquirir, transmetre, construir, modificar i extingir qualsevol classe de drets sobre béns mobles o immobles que autoritze la legislació vigent, amb vista a la millor consecució de la urbanització, l'edificació i l'aprofitament de l'àrea d'actuació.
 - b) Realitzar directament convenis amb els organismes competents, que hagen de coadjuvar, per raó de la seua competència, al millor èxit de la gestió.
 - c) Alienar, fins i tot anticipadament, les parcel·les que donen lloc als solars resultants de l'ordenació, en els termes més convenients per a assegurar-ne l'edificació en els terminis o de la forma prevista. La mateixa facultat l'assisteix per a alienar els aprofitaments urbanístics atorgats pel planejament i que han de materialitzar-se en les parcel·les resultants de l'ordenació.
 - d) Exercitar la gestió dels serveis implantats, fins que siguen formalment assumits per l'organisme competent si això es considerara adequat per als interessos generals.
 - e) Actuar com a mitjà pròpia de l'administració urbanística, o com a entitat purament privada en les actuacions de què es tracte i en concurrència plena amb terceres persones o entitats.
 - f) Ser beneficiària de les expropiacions urbanístiques que hagen de realitzar-se en desenvolupament de la seua activitat. Quan l'entitat actue com a beneficiària de l'expropiació en cas d'incompliment del deure d'edificar per la propietat, ha d'assumir davant de l'administració el deure d'edificar en els terminis que es fixen en el conveni que regule l'actuació, que en cap cas no poden ser més llargs que els atorgats inicialment per la persona propietària.
7. L'entitat pública pot constituir-se en societat pública de conservació, gestió i prestació de serveis assignats per la legislació local a l'administració local en aquesta matèria.
8. En cas d'extinció, la liquidació de les entitats urbanístiques es realitzaria en els termes que estableixen els seus estatuts i la legislació que s'hi haja d'aplicar per raó del tipus de societat de què es tracte.

Disposició addicional quarta. Entitats col·laboradores de l'administració.⁴⁰

1. Els ajuntaments podran exercir les funcions en matèria urbanística a què es refereix aquest precepte a través d'entitats col·laboradores de l'Administració (ECUV). Els col·legis

⁴⁰ Els apartats 1 i 2 de la disposició addicional quarta es modifiquen per l'article 140 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**. Vegeu la disposició final tercera d'aquest decret legislatiu quant a l'entrada en vigor d'aquestes modificacions.

professionals podran exercir aquestes funcions sempre que es constituïsquen com ECUV, complint amb els requisits exigits a aquestes, els quals s'establiran reglamentàriament.

2. Les entitats col·laboradores de l'administració podran exercir les següents funcions:

- a) Verificar els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i la documentació corresponents a la llicència o declaració responsable, exigits per la normativa aplicable.
- b) Acreditar que els projectes i la documentació tècnica compleixen les previsions i la normativa aplicable.
- c) Emetre informes sobre l'adequació de les obres a la llicència atorgada durant el procés d'execució d'aquestes.
- d) Emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la declaració responsable llicència o de primera ocupació.

3. La regulació del sistema d'habilitació, funcionament i registre d'aquestes entitats s'ha de fer mitjançant un decret del Consell a proposta de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Els ajuntaments, en desenvolupament de la regulació a què es refereix l'apartat anterior poden establir els tipus d'infraccions, que es classifiquen en molt greus, greus i lleus, atesos els criteris següents:

- a) La gravetat del perjudici que comporten per a la seguretat de persones, béns o medi ambient.
- b) La reducció en la qualitat dels serveis de les entitats col·laboradores.
- c) La reiteració o la prolongació.

5. Per la comissió d'infraccions poden imposar-se les sancions següents, que s'han de graduar per part dels ajuntaments per mitjà de les ordenances corresponents:

- a) Per infracció lleus, multa compresa entre 6.000 i 30.000 euros.
- b) Per infraccions greus, multa compresa entre 30.001 i 100.000 euros i, segons les circumstàncies de la infracció, suspensió del títol habilitant per període no inferior a sis mesos.
- c) Per infraccions molt greus, multa compresa entre 100.001 i 600.000 euros i suspensió de l'habilitació per període no inferior a dotze mesos.

Segons les circumstàncies de la infracció, pot imposar-se també la revocació de l'habilitació i la supressió consegüent de la inscripció del registre de l'entitat infractora.

6. Sense perjudici de l'anterior, els ajuntaments han de garantir l'adequació entre la gravetat de l'acció o l'omissió constitutiva de la infracció i la sanció aplicada, tenint en compte que en cap cas la comissió de les infraccions pot resultar més beneficiosa per a l'infractor o infractora que el compliment de les normes infringides i considerant, especialment, de forma conjunta o separada, els criteris següents:

- a) El risc o el dany ocasionat.
- b) La repercussió o la transcendència social.
- c) La intencionalitat de la conducta en la comissió d'infraccions.
- d) El grau de benefici obtingut amb la conducta infractora.

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

El termini màxim per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici, en funció de l'any de construcció de l'edifici serà el següent:

<i>Any de construcció de l'edifici</i>	<i>Termini límit de presentació i registre de l'informe d'avaluació de l'edifici</i>
Anterior a 1901	31 de desembre de 2020
De 1901 a 1950	31 de desembre de 2021
De 1951 a 1971	31 de desembre de 2022
A partir de 1972	31 de desembre de l'any següent a l'any en què l'edifici complisca 50 anys

Disposició addicional sisena. Implantació d'aparcaments i usos complementaris vinculats en sòl urbanitzable d'ús industrial o terciari ⁴¹

1. En els sectors logístics coherents amb les estratègies i plans aprovats pel Consell destinats a la implantació de centres de transport l'activitat principal del qual siga l'aparcament de camions i usos complementaris vinculats, en sòls urbanitzables d'ús industrial o terciari, es poden flexibilitzar els paràmetres urbanístics establits amb caràcter general per a sòls industrials o terciaris, amb informe previ on es fixen els criteris en matèria d'infraestructura verda i de desenvolupament logístic pels departaments corresponents de les conselleries competents en aquestes matèries, en els termes següents:

- a) La participació de l'administració en les plusvàlues generades pot reduir-se fins al mínim legal del 5 % en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació.
- b) La reserva de sòl dotacional destinada a equipaments públics pot reduir-se en un 50 %.
- c) La reserva de sòl dotacional destinat a zones verdes públiques pot reduir-se fins a un 50 %, sempre que es resolga adequadament la transició entre diferents usos i es justifique la connexió i la coherència de l'actuació amb la infraestructura verda del territori.
- d) En funció de la intensitat del trànsit i de la mobilitat requerides per al destí logístic específic, es poden reduir les dimensions dels vials de trànsit rodat fins a un 25 %.
- e) Les reserves d'aparcament, tant públics com privats, al 50 % sempre que existisquen alternatives de mobilitat mitjançant transport públic o connexió a través de vies de ciclovianants segures.

2. Els sectors en els quals s'aplique alguna de les reduccions establides en l'apartat anterior han de:

- a) Minimitzar l'ocupació del sòl emprant les alternatives més eficients i adequades d'aparcament i usos complementaris vinculats.
- b) Garantir el seu autoproveïment energètic mitjançant fonts d'energies renovables
- c) Procurar la circularitat del cicle de l'aigua
- d) Aconseguir un balanç neutre d'emissions de gasos d'efecte d'hivernacle o contaminants.

Disposició addicional setena. Mesures de prevenció dels incendis forestals a les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals i en la zona d'influència forestal. ⁴²

1. Els ajuntaments de municipis amb sòls forestals han d'identificar i delimitar cartogràficament qualsevol urbanització, nucli de població, edificació o instal·lació susceptible de patir risc d'incendi forestal per estar situades en terrenys forestals o en zona d'influència forestal, definida per l'article 57 de la Llei 3/1993, de 9 de desembre, forestal de la Comunitat Valenciana. Correspon al ple de l'ajuntament l'aprovació d'aquesta cartografia de delimitació, la

⁴¹ La disposició addicional sisena s'afegeix per l'article 181 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**, modificat per la disposició final del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

⁴² La disposició addicional sisena [sic] s'afegeix per l'article 182 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**. Es renumera com a disposició addicional setena per l'article 213 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

qual ha de ser traslladada a la direcció general competent en matèria de prevenció d'incendis forestals. Els ajuntaments poden acordar amb ens supramunicipals i amb l'administració de la Generalitat els serveis o mecanismes de suport que resulten necessaris per a l'elaboració d'aquesta delimitació cartogràfica.

2. El termini per a l'elaboració de la delimitació cartogràfica assenyalada en el punt 1 d'aquesta disposició addicional és de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició addicional.

3. Els titulars d'urbanitzacions, nuclis de població, edificacions o instal·lacions situades en terrenys forestals o en zones d'influència forestal, han de ser subjectes obligats i han de complir amb les obligacions establides en l'annex XI. Les persones titulars de la propietat d'aquests béns han de respondre solidàriament del compliment d'aquestes obligacions, llevat que s'haguera constituït alguna comunitat de propietaris o entitat urbanística col·laboradora, i en aquest cas ha de ser aquesta última.

4. Amb relació als treballs a realitzar sobre la vegetació (punts 1 i 3 de l'annex XI), si els subjectes obligats no els hagueren realitzats, ha de correspondre'n a l'ajuntament exigir l'execució, conforme a la normativa de procediment administratiu comú i de règim jurídic de les administracions públiques.

5. Sense perjudici de les mesures d'execució forçosa previstes, els ajuntaments poden establir taxes i preus públics per a la prestació de les obres o serveis determinats en els punts anteriors, d'aquesta disposició addicional i d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals.

6. En el cas que les urbanitzacions, nuclis de població, edificacions o instal·lacions es trobaren entre dues o més termes municipals o que la franja de protecció prevista en el punt 1 de l'annex XI es trobara en un terme municipal que no és el de les finques obligades, s'han d'establir els convenis interadministratius corresponents entre els municipis i, si fora necessari, amb l'ens supramunicipal, que delimiten clarament els mecanismes d'execució de les obligacions d'aquesta norma en règim de col·laboració.

7. Per a la realització dels treballs previstos en el punt 1 i 3 de l'annex XI, en terrenys que no pertanguen al subjecte obligat, s'estableix una servitud forçosa per a poder accedir a aquests i fer els treballs necessaris. Aquest accés s'ha de dur a terme durant el temps estrictament necessari, que ha de ser pel punt menys perjudicial o incòmode per als terrenys gravats i, si és compatible, pel més convenient per a la persona beneficiària.

8. La servitud d'accés dona dret a una indemnització a càrrec dels subjectes obligats a què es refereix el paràgraf 3 d'aquesta disposició addicional, que consisteix en el valor de la part afectada de la finca servent i la reparació dels perjudicis que el pas pugua ocasionar.

9. Amb la finalitat de contribuir econòmicament al compliment de les obligacions que estableix aquesta llei, la Generalitat pot incloure en els seus pressupostos un programa anual de subvencions i impulsar acords de cooperació econòmica amb altres administracions.

10. Els subjectes obligats al compliment de les disposicions previstes en els paràgrafs anteriors disposen d'un terme de sis mesos, a comptar des de l'aprovació municipal de la delimitació cartogràfica prevista en el punt 1, per a dur a terme les obligacions que es regulen. Fins a l'inici d'aquest termini de temps, regeix la normativa anterior a l'aprovació d'aquesta disposició que estableixen mesures de seguretat i prevenció d'incendis forestals en la interfície urbanoforestal.

Disposició addicional octava. Suspensió de llicències que afecte instal·lacions per a la generació d'energies renovables ⁴³

1. La suspensió de llicències prevista en l'article 68, quan afecte instal·lacions per a la generació d'energies renovables, es limitarà a aquelles zones de sòl no urbanitzable comú en les quals la cartografia de capacitat agrològica del sòl de l'Institut Cartogràfic Valencià definisca la seua molt alta i alta capacitat agrològica, o en aquelles que, sent la seua capacitat moderada, l'ajuntament justifique mitjançant acord plenari la necessitat d'aplicar un règim de protecció agrícola. També es podran suspendre llicències si l'ajuntament justifica mitjançant

⁴³ La disposició addicional setena s'afegeix per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**. Es renumera com a disposició addicional octava per l'article 214 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

informe la possible degradació de l'entorn paisatgístic proper a usos residencials o d'alt valor de rellevància local.

2. Aquells ajuntaments que hagen suspès llicències d'instal·lacions per a la generació d'energies renovables disposen d'un termini de sis mesos, des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, per a determinar i justificar mitjançant informe tècnic el compliment dels valors agrològics protegibles i paisatgístics segons l'apartat anterior. Transcorregut el termini, quedarà automàticament alçada la suspensió per a totes aquelles zones que no estigueren incloses en la cartografia de capacitat agrològica del sòl de l'Institut Cartogràfic Valencià com de molt alta i alta capacitat agrològica.

3. A sol·licitud motivada de l'ajuntament, la conselleria competent en matèria d'urbanisme, previ informe en el qual es justifiquen raons d'interés general, podrà declarar la suspensió de llicència per un termini màxim d'un any, que podrà ser prorrogat per motius diferents als indicats en els punts precedents.

4. En el termini de tres mesos, l'ajuntament haurà d'iniciar el procediment de modificació del planejament en la forma prevista en l'article 51. Si no es fera quedarà automàticament alçada la suspensió de llicències excepte per als àmbits de molt alta i alta capacitat agrològica.

5. Els ajuntaments podran sol·licitar per procediment d'urgència la modificació de planejament.

Disposició addicional novena. Àmbits estratègics i projectes territorials estratègics per a les activitats econòmiques en el territori i procediment per a la seua declaració ⁴⁴

1. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana permet declarar àmbits estratègics per a les activitats econòmiques en el territori i projectes territorials estratègics per a indústries d'alt component tecnològic i innovador.

2. Els àmbits estratègics per a les activitats econòmiques en el territori poden adoptar la forma de nodes d'activitat econòmica, parcs comarcals d'innovació o polígons industrials o terciaris en el sistema rural, d'acord amb el que es disposa en la mencionada estratègia territorial.

3. Per a la declaració de projecte territorial estratègic per a activitats industrials d'alt component tecnològic i innovador s'utilitzarà com a referència la classificació de sectors d'alta i mitjana-alta tecnologia de l'Institut Nacional d'Estadística o d'altres organitzacions internacionals.

4. El procediment per a la declaració d'un àmbit estratègic per a les activitats econòmiques en el territori o d'un projecte territorial estratègic per a indústries d'alt component tecnològic i innovador s'iniciarà a instàncies de la conselleria amb competència per raó de la matèria, que haurà de presentar davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació de territori una descripció succinta amb indicació de les dades més rellevants i, especialment, l'impacte sobre la renda, l'ocupació de qualitat i l'estructura productiva. Rebuda la documentació se sotmetrà a consulta pública en els termes previstos en l'article 51 del present text refós i es donarà audiència als municipis afectats. Finalitzat el termini de consultes, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori emetrà informe d'adequació i compatibilitat amb els objectius, principis i criteris de l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana. En cas de ser favorable, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori elevarà la proposta perquè siga declarada pel Consell, que, si és el cas, podrà declarar el seu interès públic i l'acolliment als règims preferents quant a la seua tramitació, avantatges fiscals, exempcions de càrregues urbanístiques i altres, previstes en la legislació vigent inclosa la normativa en matèria de simplificació administrativa. Així mateix, l'acord del Consell podrà designar, en cada cas, els òrgans responsables de l'elaboració, tramitació, aprovació, gestió i seguiment dels àmbits estratègics per a les activitats econòmiques en el territori o dels projectes territorials estratègics per a indústries d'alt component tecnològic i innovador, i dels restants instruments de gestió i edificació. ⁴⁵

5. En el cas de projectes territorials estratègics per a indústries d'alt component tecnològic i innovador, la declaració habilitarà la possibilitat de transmissió directa del patrimoni públic de

⁴⁴ La disposició addicional huitena s'afegí per l'article 1.6 del **Decret llei 4/2022, de 10 de juny**. Es renumera com a disposició addicional novena per l'article 215 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

⁴⁵ L'apartat 4 de la disposició addicional novena es modifica per l'article 7 del **Decret llei 14/2023, de desembre, del Consell**.

sòl, a l'efecte de l'apartat 7 de l'article 105 d'aquest text refós, i la possibilitat d'eximir llicències municipals regulades per la Generalitat, amb audiència prèvia als municipis afectats.

6. La declaració favorable del Consell és una mera determinació del caràcter estratègic de l'actuació i no prejutja la seua viabilitat. Els efectes d'aquesta declaració tindran una vigència temporal de tres anys, i cessaran aquests efectes de manera automàtica, sense necessitat de declaració expressa de caducitat, si prèviament no s'ha procedit a l'aprovació definitiva del pla o projecte.

7. La declaració per part del Consell d'un projecte territorial estratègic per a indústries d'alt component tecnològic i innovador porta implícita la declaració d'utilitat pública i interès social i pot declarar l'ocupació urgent dels béns i drets afectats, a l'efecte d'expropiació forçosa. Tot això amb l'objectiu d'obtenir el sòl necessari per a posar en marxa el projecte i la funcionalitat total, inclòs el sòl per a implantar infraestructures de producció i subministrament energètic a través d'energies renovables i per a les restants infraestructures urbanístiques externes. En tot cas, la Generalitat Valenciana serà l'administració expropiadora, i podran ser beneficiaris de l'expropiació forçosa els promotors del projecte territorial estratègic, llevat que el Consell acorde la incorporació del sòl expropiat al patrimoni públic de sòl per a destinar-lo al projecte territorial estratègic. Cas en el qual, i sense perjudici de la possibilitat de la transmissió directa inclosa en l'apartat 5 de la present disposició addicional, l'acord pel qual es declare el projecte territorial estratègic podrà disposar la posada a la disposició del promotor o dels proveïdors de béns o serveis que es designen del sòl expropiat mitjançant arrendament o dret de superfície, a canvi del pagament d'una renda o cànon superficial no inferior als de mercat, segons informe pericial emés a aquest efecte.

En el cas que un projecte territorial estratègic per a indústries d'alt component tecnològic i innovador, per a la seua posada en marxa i total funcionalitat, incloga la implantació d'infraestructures de producció o subministrament energètic a través d'energies renovables, la declaració del Consell comportarà el caràcter d'inversió d'interès estratègic per a la Comunitat Valenciana d'aquestes infraestructures, a l'efecte dels es disposa en el Decret Llei 14/2020, de 7 d'agost, del Consell, de mesures per a accelerar la implantació d'instal·lacions per a l'aprofitament de les energies renovables per l'emergència climàtica i la necessitat de la urgent reactivació econòmica. El caràcter d'inversió d'interès estratègic no porta implícita la declaració prevista en l'article 3.5 d'aquest Decret Llei ni l'exempció de les llicències municipals pertinents per a la planta d'energia renovable. Durant el tràmit de l'expedient d'autorització per a la implantació de la planta d'energia renovable, amb caràcter previ a l'emissió de la resolució conforme al Decret Llei 14/2020, de 7 d'agost, l'ajuntament o ajuntaments en el terme municipal de la qual es vaja a instal·lar la planta d'energia renovable emetran informe preceptiu, no vinculant, segons el que es preveu en article 30.2 del citat Decret Llei. ⁴⁶

Disposició addicional desena. Règim aplicable a les infraestructures de competència estatal. ⁴⁷

En relació amb les infraestructures de competència estatal, serà aplicable el que dispose la seua normativa específica.

Disposició addicional onzena. Modificació de la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació ⁴⁸

Es modifica l'article 11.1.b, últim paràgraf, de la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, que queda redactat així:

⁴⁶ L'apartat 7 de la disposició addicional novena (anterior huitena) s'afegí per l'article únic del **Decret Llei 8/2022, de 5 d'agost**, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (DOGV núm. 9405 de 16.08.2022).

⁴⁷ La disposició addicional desena s'afegí per l'article 216 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

⁴⁸ La disposició addicional onzena s'afegí per l'article 141 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**. Vegeu la disposició final tercera d'aquest decret legislatiu quant a l'entrada en vigor d'aquesta modificació.

Article 11. Fases de projecte

1. En funció dels objectius, el projecte es pot desplegar en les fases següents:

[...]

b) [...]

El projecte d'execució serà necessari per a començar les obres i s'haurà d'ajustar a les determinacions del projecte bàsic utilitzat per a obtenir la llicència. En cas que es produïsquen modificacions, aquestes hauran de ser autoritzades per l'Administració pública.

Per a l'inici de les obres serà suficient amb la presentació per l'interessat d'una Declaració Responsable en la qual es manifeste que el projecte d'execució que es presenta desenvolupa al bàsic que va ser objecte d'anàlisi en l'expedient a través dels informes tècnics municipals o del certificat de conformitat d'una ECUV i que, en conseqüència, no introdueix modificacions que suposen la realització d'un projecte diferent de l'inicialment autoritzat, indicant en el seu cas, les variacions de detall que s'hagueren incorporat. L'Administració tindrà 30 dies hàbils per a, en el seu cas, verificar les circumstàncies expressades en aqueixa Declaració Responsable, transcorreguts els quals s'entendrà que no existeix cap inconvenient per a l'inici de les obres, sense perjudici de la posterior facultat d'inspecció, supervisió i control municipal i sense perjudici de l'obligació de demolar, sense dret a indemnització, allò que s'execute i que no s'adeqüe el projecte presentat validat pels informes tècnics municipals o pel certificat de conformitat d'una ECUV.

[...]

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

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

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interès comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la informació pública abans del 20 d'agost de 2014, es continuaran tramitant d'acord amb la legislació anterior. No obstant això, el promotor o promotora podrà optar per reiniciar-ne la tramitació i acollir-se a les disposicions d'aquest text refós, o prosseguir-la d'acord amb aquesta quan els tràmits ja realitzats hi siguen compatibles.

2. De conformitat amb el que estableix la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, el procediment d'avaluació ambiental que s'hi preveu serà aplicable als plans que s'inicien a partir del 20 d'agost de 2014. No obstant això, en aquells casos en què, per no haver-se iniciat la informació al públic del pla, siga aplicable aquest text refós, el document de referència emés s'assimilarà a tots els efectes amb el document d'abast, i es continuarà la tramitació ambiental d'acord amb el que preveu la Llei 21/2013 i aquest text refós.

3. Els procediments en tramitació el 20 d'agost de 2014 relatius a disciplina urbanística, ruïna o compliment del deure d'edificació s'ajustaran a les disposicions vigents al temps d'iniciar-se el procediment corresponent.

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

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interès comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagen iniciat la seua informació pública amb anterioritat al 8 de febrer de 2019, data d'entrada en vigor de la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana, o amb anterioritat a l'1 de gener de 2020, data d'entrada en vigor de la Llei 9/2019, de 23 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, es continuaran tramitant conforme a la legislació en vigor amb anterioritat a cadascuna d'aqueixes dates. No obstant això, qui els promou podrà optar per reiniciar la seua

tramitació acollint-se a les disposicions de les noves lleis, o prosseguir-la conforme a elles quan els tràmits ja realitzats siguin compatibles.

2. Els procediments en tramitació en la data d'entrada en vigor de la Llei 1/2019 o de la Llei 9/2019 relatius a disciplina urbanística, ruïna o compliment del deure d'edificació s'ajustaran a les disposicions vigents al temps d'iniciar-se el procediment corresponent.

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

Les actuacions territorials estratègiques aprovades abans del 8 de febrer de 2019, s'executaran en els termes en què es van aprovar. El procediment de modificació d'aquestes actuacions territorials estratègiques es regirà quant a l'ordenació urbanística i territorial per la normativa vigent en el moment en què es va aprovar, i quant a la normativa sectorial que resulte d'aplicació es regirà per la legislació vigent en el moment de l'inici de la informació al públic d'aquesta modificació.

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

1. Els municipis no estaran obligats a promoure un expedient d'adaptació del seu planejament urbanístic a aquest text refós.

2. Els plans generals, les normes subsidiàries de planejament i els projectes de delimitació de sòl urbà aprovats abans del 20 d'agost de 2014 s'assimilaran, als efectes de la seua aplicació, al pla general estructural.

Quan els plans aprovats a l'empara de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, Reguladora de l'Activitat Urbanística, continguen al mateix temps un coeficient limitador del nombre màxim de vivendes edificables i un altre del nombre màxim de metres quadrats d'edificació, s'aplicarà exclusivament aquest últim, sempre que es complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana i que no s'introduïsquen modificacions en l'ordenació estructural del corresponent àmbit de planejament urbanístic.

3. Els municipis podran tramitar quantes modificacions dels instruments de planejament urbanístic consideren oportunes per a la seua adequació a el present text refós.

4. Els municipis podran sol·licitar a la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori que declare l'homologació a aquest text refós dels plans generals o normes subsidiàries de planejament o del planejament vigent d'algun dels seus sectors. Aquesta homologació es produirà per resolució de la conselleria esmentada, després de la seua tramitació pel procediment del capítol II o del capítol III, del títol III, del llibre I, d'aquest text refós, en funció de la incidència ambiental del seu contingut.

5. L'aprovació dels plans parcials, dels plans de reforma interior o dels plans especials, que modifiquen les determinacions dels plans generals o normes subsidiàries de planejament vigents abans del 20 d'agost de 2014, requereix l'homologació del sector corresponent, que podrà efectuar-se directament en aprovar els esmentats instruments, sempre que aquests continguen els documents específics i les determinacions necessàries amb eixe fi.

6. En els municipis en què resulte innecessària o inconvenient l'adaptació del planejament general o no es pretén la revisió del model territorial i urbanístic, es podrà tramitar també una nova ordenació detallada, que haurà de regir-se pels principis i objectius a què es refereixen els articles 12 i 13 del present text refós.

En aquest cas, la nova ordenació detallada es podrà desenvolupar en una o diverses fases, que comprendran tot o part del sòl urbà, i requerirà l'homologació a el present text refós de l'àmbit físic objecte de la nova ordenació, que es produirà en els termes que preveu l'anterior apartat 4.

Disposició transitòria cinquena. Pèrdua de vigència i cessament en la producció d'efectes de les memòries ambientals. ⁴⁹

Les memòries ambientals emeses a l'empara de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, abans de l'1 de gener de 2021, perdran la seua vigència i cessaran en la producció dels efectes que els són propis si no s'ha aprovat definitivament el pla en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta norma.

Les memòries ambientals que puguen emetre's a l'empara d'aquella llei a partir de l'1 de gener de 2021 perden la vigència i cessen en la producció dels efectes que els són propis si, una vegada notificades al promotor, no s'ha aprovat definitivament el pla en el termini màxim de dos anys.

No obstant això, les memòries ambientals també perden la seua vigència i cessen en la producció dels efectes que els són propis si el seu contingut entra en conflicte amb alguna norma ambiental o territorial que puga aprovar-se durant la seua vigència i no siga possible un mer ajust.

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

Les entitats locals podran sol·licitar la pròrroga de les declaracions ambientals estratègiques emeses conforme a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i referides a instruments de planejament urbanístic, que hagen perdut vigència durant l'estat d'alarma declarat pel Reial Decret 463/2020, de 14 de març, i fins al 21 de juny de 2020. La pròrroga podrà sol·licitar-se de forma motivada fins a 60 dies hàbils comptats a partir de l'1 de gener de 2021. La duració de les pròrrogues concedides a l'empara d'aquesta disposició es comptabilitzarà des del moment de la seua pèrdua de vigència, descomptant els dies en què el termini va estar interromput conforme a la Disposició adicional quarta del Reial decret 462/2020, de 14 de març.

El procediment regulat en l'article 60 d'aquest text refós és aplicable una vegada esgotats els terminis establits en el paràgraf anterior.

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

Las determinacions contingudes en l'annex VI d'aquest text refós relatiu a les fitxes del catàleg de proteccions resulten de compliment obligatori per als nous catàlegs que es tramiten a partir del 20 d'agost de 2014 i per a la revisió global de catàlegs que tinguen l'aprovació definitiva anterior. La modificació puntual d'un catàleg ha de realitzar-se atenent a la fitxa corresponent continguda en l'annex VI d'aquest text refós, la part del catàleg que no és objecte de la modificació pot mantenir-se en els termes en què es va aprovar.

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

Als sòls dotacionals privats previstos en els plans aprovats amb anterioritat al 8 de febrer de 2019 els serà aplicable el que es preveu per a ells en aquests plans.

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

Els estàndards de sòls dotacionals públics previstos i la reserva d'habitatge de protecció pública en els plans en tramitació el 8 de febrer de 2019 es regiran per la normativa anterior.

⁴⁹ La disposició transitòria cinquena es modifica per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**, en la redacció donada per la disposició final segona de la **Llei 5/2022, de 29 de novembre**, de la Generalitat, de Residus i Sòls contaminats per al foment de l'economia circular a la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 9482 de 01.12.2022).

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

En els sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari a 20 d'agost de 2014, i per tal d'adaptar les dimensions de les parcel·les a les necessitats logístiques o industrials actuals, tots els vials tindran la consideració d'ordenació detallada i es podrà modificar per l'ajuntament corresponent amb informe favorable de les conselleries competents en matèria d'indústria i urbanisme.

Disposició transitòria onzena. Execució dels plans.

1. Els plans aprovats amb anterioritat al 20 d'agost de 2014 o que, per aplicació de la disposició transitòria primera, s'aproven sense adaptar-se a aquest text refós, s'executaran i aplicaran segons els seus continguts, sense que això implique modificació de les seues determinacions físiques, ni del contingut dels drets i aprofitaments objectius o tipus que se'n deriven.

2. Els percentatges d'aprofitament que correspon a l'administració regulats en aquest text refós seran aplicables als programes d'actuació que s'aproven després del 20 d'agost de 2014; i, també, en el cas que siga aplicable aquest percentatge, en les llicències per a actuacions aïllades que se sol·liciten després d'aquesta data.

3. En el cas de reclassificacions de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable iniciades abans del 20 d'agost de 2014 i no aprovades definitivament, es podrà optar entre continuar amb la cessió de sòl prevista en l'article 13.6 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, o substituir aquesta cessió per la prevista en l'article 82.1.b de el present text refós. La mateixa opció podrà exercitar-se en desenvolupar sectors ja aprovats definitivament en els que s'haguera previst aquella cessió. En cas que s'hagueren efectuat aportacions econòmiques substitutives, aquests quedaran integrades en el patrimoni municipal de sòl.

Disposició transitòria dotzena. Programes aprovats.

1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat al 20 d'agost de 2014 es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, incloent-hi la duració i règim de pròrrogues, per la normativa anterior.

2. No obstant això, en el procediment de resolució o pròrroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o l'òrgan que exercia les seues funcions.

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

A partir del 20 d'agost de 2014, els ajuntaments ja no podran adjudicar cap programa d'actuació integrada que haja sigut tramitat a l'empara de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, Reguladora de l'Activitat Urbanística, excepte aquells que disposen d'aprovació i adjudicació municipal condicionada a l'aprovació per la conselleria competent en matèria d'urbanisme de l'instrument de planejament que els acompanya, i en aquest cas podran concloure la seua tramitació d'acord amb aquella llei.

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

A partir del 8 de febrer de 2019 els municipis ja no podran adjudicar cap programa d'actuació integrada que haja sigut tramitat a l'empara de la Llei 16/2005, de 26 de novembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, excepte aquells que compten amb aprovació i adjudicació municipal condicionada a l'aprovació per la conselleria competent en matèria d'urbanisme de l'instrument de planejament que els acompanya, i en aquest cas podran concloure la seua tramitació d'acord amb aquella llei.

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

L'article 173 d'aquest text refós, serà també d'aplicació als programes d'actuació integrada aprovats abans del 8 de febrer de 2019.

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

Les regles especials de la reparcel·lació de l'article 92 d'aquest text refós s'aplicaran, a més de les reparcel·lacions que s'inicien a partir del 8 de febrer de 2019, a les modificacions de les reparcel·lacions en la modificació de programes d'actuació que mantinguen la gestió directa o comporten un canvi de forma de gestió que passe de gestió indirecta o gestió per les persones propietàries a gestió directa.

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

El planejament de desenvolupament del pla general i els programes d'actuacions integrades, que hagen iniciat la tramitació abans del 20 d'agost de 2014, poden ser modificats amb l'objecte de subdividir les unitats d'execució inicialment establides sobre la base del resultat de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica i dels informes de sostenibilitat econòmica.

Si la unitat d'execució objecte de la divisió té la reparcel·lació aprovada, s'ha de procurar que la divisió no afecte la reparcel·lació. En el cas que afecte, se n'ha de suspendre l'execució fins que s'inscriu la modificació de la reparcel·lació en el registre de la propietat.

L'acord d'aprovació de la modificació del pla parcial o un altre instrument de planejament de desenvolupament ha de fixar les conseqüències de la subdivisió respecte del programa d'actuació integrada adjudicat. El programa queda reduït a l'àmbit d'una o diverses de les unitats d'execució delimitades, de manera que la resta d'unitats quede amb ordenació aprovada pendent de programar, llevat que l'administració actuant, en l'exercici de les seues potestats de planejament, opte per una desclassificació d'aquells terrenys que no es considere necessari transformar per a atendre les necessitats de sòl urbanitzat del municipi. Cadascuna de les noves unitats d'execució resultant de la divisió ha de ser tècnicament i econòmicament viable i mantenir la proporcionalitat de beneficis i càrregues entre aquelles. Quan la subdivisió no comporte la modificació d'altres determinacions del planejament, pot realitzar-se mitjançant la mera modificació del programa. L'instrument de planejament o programació que realitze la divisió de la unitat d'execució ha d'establir els terminis d'inici i de finalització d'execució de cadascuna de les unitats d'execució resultants. El termini màxim per a la finalització s'ha d'ajustar al que estableix l'article 173 d'aquest text refós. Quan es modifiquen les condicions de programació de les unitats d'execució delimitades, d'acord amb l'article 141 d'aquest text refós, llevat que escaiga la gestió directa o la gestió per propietaris o propietàries, l'acord pot preveure la convocatòria d'un nou concurs d'adjudicació.

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

En els programes que es trobaven en execució el 15 de maig de 2012, quan causes justificades d'interès públic o la viabilitat econòmica de l'actuació així ho aconsellen, l'administració actuant, d'ofici o a instància dels propietaris i propietàries o de l'agent urbanitzador, podrà acordar la suspensió temporal, total o parcial, de l'execució del programa per un termini de dos anys, prorrogables per altres dos anys més com a màxim.

La sol·licitud de suspensió temporal serà informada pels serveis tècnics i jurídics de l'administració actuant i, després d'això, exposada al públic per un termini de quinze dies, mitjançant un anunci en el butlletí oficial de la província corresponent, i amb simultània audiència, pel mateix termini, a l'empresa constructora i a les persones propietàries i titulars de drets i deures afectades per l'actuació.

L'acord de suspensió temporal ponderarà els eventuais perjudicis que pogueren derivar-se'n per a les persones propietàries o terceres persones afectades i contindrà obligatori pronunciament sobre les mesures a adoptar per a salvaguardar-ne els drets, especialment:

1. Justificació de la necessitat de la suspensió i la seua naturalesa, total o parcial, respecte de l'àmbit i desenvolupament de l'actuació.
2. Termini previst per a la suspensió i possibles pròrrogues.
3. Mesures a adoptar, si és el cas, en relació amb la conservació de les obres ja executades.
4. Estudi econòmic i mesures a adoptar en relació amb els drets de les persones propietàries i terceres persones afectades.
5. Efectes de la suspensió en relació amb les càrregues i costos d'urbanització.
6. Efectes de la suspensió en relació amb les garanties prestades per l'agent urbanitzador i les persones propietàries; com també, si és el cas, la modificació o ajust de la reparcel·lació.
7. Efectes de la suspensió en relació amb l'empresa constructora.

S'entendrà que un programa està en execució després de la formalització del contracte, d'acord amb la legislació urbanística vigent en el moment de la dita formalització.

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

Les urbanitzacions la conservació de les quals estiguera el 20 d'agost de 2014 legalment encomanada a entitats urbanístiques de conservació de la urbanització seguiran subjectes al règim jurídic vigent en el moment de la seua constitució, romanent aquestes en funcionament.

Disposició transitòria vintena. Càmput de terminis en l'expropiació pregada. ⁵⁰

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

El règim de meritacions d'interessos establert en l'apartat nové de l'article 110 d'aquest text refós ha de ser aplicable als expedients que es troben en tramitació a 1 de gener de 2020.

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

1. Amb motiu de l'emergència sanitària derivada de la pandèmia de la COVID-19, les administracions públiques, durant els exercicis 2021, 2022 i 2023, vindran facultades a l'execució directa obres de millora i ampliació en les infraestructures de servei essencial, existents o en procés de construcció, en les següents suposats:
 - a. En les instal·lacions de gestió de residus domèstics i industrials declarades servei essencial.
 - b. Per a la millora dels serveis de valorització de residus domèstics o residus assimilables quan es disposen de finançament europeu per a la reconstrucció per la crisi sanitària de la COVID-19.
2. L'execució de les obres i instal·lació d'ampliació i millora dins de la superfície ja autoritzada del complex de valorització, una vegada aprovat el projecte d'execució d'obres, podrà tramitar-se mitjançant una declaració responsable, conforme al que s'estableix en l'article 233 d'aquest text refós, havent d'autoliquidar a l'ajuntament el corresponent impost de construcció i obres abans d'iniciar les obres.
3. L'execució de les obres i instal·lacions de nova construcció es tramitaran conforme al que s'estableix en l'article 243 d'aquest text refós.

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

Als municipis el planejament urbanístic dels quals no continga per al sòl no urbanitzable mesures d'especial protecció per part d'aquest, i fins que s'aproven definitivament els corresponents instruments de planejament, a tot el seu sòl no urbanitzable se li aplicarà el

⁵⁰ La disposició transitòria vintena es declara inconstitucional per la **sentència 168/2023, de 22 de novembre de 2023, del Tribunal Constitucional** (BOE núm. 304 de dijous 21 de desembre de 2023)

règim urbanístic establert per aquest text refós per al sòl no urbanitzable protegit. No obstant això, podran admetre's, cas per cas, aquelles actuacions previstes en aquest text refós que compten amb informe favorable emès per la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

Disposició transitòria vint-i-quatrena. Regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable ⁵¹

1. Les activitats industrials, productives, i terciàries o de serveis existents i en funcionament sobre sòl no urbanitzable, a l'entrada en vigor de les lleis de la Generalitat Valenciana 5 i 6 de 2014, que no s'ajusten al que es disposa en aquests, hauran d'obtenir l'autorització ambiental i de funcionament exigida per la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana. Únicament a aquest efecte, podran obtenir autorització urbanística mitjançant l'atorgament d'una declaració d'interés comunitari de regularització, segons el que es disposa en la present disposició i en el que no s'hi preveu, en el règim de les DIC previstes en aquest text refós. Serà possible la regularització especial sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents:

- a) La improcedència d'adoptar qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística respecte de les edificacions.
- b) Es podran admetre obres de reforma i de millora i ampliació d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent. Es permetran ampliacions necessàries per a complir les exigències derivades de les normatives ambientals sempre que no superen el 20 % de la superfície ocupada o de l'edificabilitat que es trobe ja construïda i en ús. Aquests límits no podran ser superats mitjançant la successiva obtenció d'altres declaracions d'interés comunitari.
- c) Que es dote de l'adequada connexió amb el sistema viari, així com suficiència de proveïment, sanejament i depuració d'aigües.
- d) Es requerirà, d'acord amb l'article 203, paràgrafs 3 i 4, un estudi d'integració paisatgístic i no podran autoritzar-se edificacions o usos incompatibles amb els informes en matèria de patrimoni cultural o els documents ambientals que resulten exigibles d'acord amb la normativa sectorial.

2. En l'atorgament d'aquestes DIC es podrà eximir del compliment de:

- a) La superfície mínima de la parcel·la sobre la qual s'assenta l'activitat i ocupació màxima d'aquesta parcel·la.
- b) Que el tipus d'activitat que s'exercix siga de les previstes en els apartats 1r, 2n i 3r de la lletra e de l'article 211.1.
- c) Acreditar la necessitat d'implantar l'activitat en el sòl no urbanitzable que exigeix l'article 220.

3. No podran atorgar-se aquestes declaracions d'interés comunitari quan la consolidació de l'activitat en sòl no urbanitzat resulte incompatible amb un desenvolupament territorial del municipi, d'acord amb els principis d'aquest text refós i de l'estratègia territorial valenciana, per afectar valors ambientals o paisatgístics, per ser incompatible amb afeccions territorials, per la seua proximitat a zones residencials o possibles usos residencials futurs o per dificultar la implantació d'infraestructures.

4. Qui tinga la titularitat d'aquestes activitats únicament podrà sol·licitar la declaració d'interés comunitari de regularització, juntament amb la documentació necessària, fins al 31 de desembre de 2025. La paralització de l'expedient per causes imputables al sol·licitant implicarà la caducitat de l'expedient. La no obtenció de l'autorització ambiental exigida per la Llei 6/2014 en el termini de tres anys després de l'obtenció de la DIC, per causes imputables a la propietat, implicarà la caducitat d'aquesta, amb tots els efectes previstos en el present text refós.

5. Les indústries i activitats que estiguen situades en unitats d'execució en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable podran regularitzar-se:

- a) Bé executant les previsions del planejament, podent efectuar, si és necessari, modificacions de l'ordenació detallada per a subdividir la unitat o unitats d'execució inicialment previstes.

⁵¹ La disposició transitòria 24a es modifica per l'article 8 del **Decret Llei 14/2023, de desembre, del Consell**.

b) Bé classificant el sòl com a no urbanitzable i seguir el procés dels paràgrafs anteriors. La desclassificació del sòl serà en tot cas una decisió administrativa adoptada en funció dels interessos generals que haurà d'estar aprovada en el termini de tres anys des de la publicació d'aquesta disposició. Amb l'aprovació de la desclassificació del sòl començara a comptar el termini de dos anys per a dur a terme la regularització, comptadors des de la mateixa data de la desclassificació.

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

1. Les instal·lacions ramaderes avícoles existents en sòl no urbanitzable comú a 1 de gener de 2021 i que no resulten plenament ajustades al planejament urbanístic poden ser objecte de regularització per una sola vegada, sempre que es complisquen els requisits següents:

- a. Que la boga de les instal·lacions estiga, almenys, a 200 metres del nucli urbà.
- b. Que la regularització quede cenyida a aquelles instal·lacions que no complisquen els paràmetres del planejament urbanístic relatius a l'altura, la superfície i el volum edificable sobre la parcel·la, en particular, ocupació màxima sobre parcel·la lliure.
- c. Que la instal·lació dispose d'autorització ambiental integrada, de manera que no es pugui modificar o renovar únicament per raons de compatibilitat amb el planejament municipal.

2. El procediment per a la regularització ha de seguir els tràmits següents:

- a. S'ha de presentar davant l'ajuntament la corresponent sol·licitud, en el termini màxim de tres mesos des de l'1 de gener de 2021, acompanyada d'un projecte bàsic que incloga les mesures correctores de caràcter ambiental, paisatgístic i de benestar animal, quan escaiguen.
- b. L'ajuntament ha de sotmetre la sol·licitud a informació pública pel termini de vint dies i ha d'obtenir un informe de les administracions les competències de les quals puguen resultar afectades, pel mateix període.
- c. L'expedient s'ha d'eleva a l'òrgan ambiental i territorial estratègic. Si aquest informa que pot produir efectes significatius sobre el medi ambient, ha de proposar que siguin corregits mitjançant les oportunes mesures correctores en el posterior procediment de modificació de l'autorització ambiental integrada.
- d. L'expedient s'ha de retornar a l'ajuntament, el qual ha de dictar una resolució definitiva de regulació urbanística, en què acorde, si escau, la tramesa de les mesures correctores a l'autorització municipal integrada. Si la incorporació d'aquestes mesures correctores o les incloses en el projecte bàsic de regularització ho requereix, ha de presentar-se el corresponent projecte d'execució que desenvolupi el projecte bàsic i definisca l'actuació íntegrament sense que s'hi rebaixen les condicions referides al projecte bàsic.

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

Les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable, construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de Reforma de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i que no posseïsquen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en aquesta classe de sòl, s'assimilaran en el seu règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en la data esmenada, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.

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

Les autoritzacions per a edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social atorgades per l'administració competent a l'empara dels articles 85.1.segunda i 86 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976, tindran la consideració de declaracions d'interès comunitari regulades en aquest text refós, sempre que compten amb informe favorable emès per acord del ple de l'ajuntament i es fixe per a aquestes un cànon i termini de vigència d'acord amb el règim establert en aquest text refós per a les declaracions d'interès comunitari.

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

1. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori estarà en ple funcionament el 31 de desembre de 2021.
2. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria no es pot aprovar cap procediment de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 228 i següents d'aquest text refós, fins a l'inici del funcionament efectiu de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.
3. Una vegada haja entrat en vigor aquesta disposició transitòria, l'administració amb competència en matèria de disciplina urbanística no imposarà cap multa coercitiva ni sanció a cap infractor, l'expedient del qual corresponga a una de les edificacions que es puguen incloure en els procediments de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 228 i següents d'aquest text refós, fins al moment en què, de manera efectiva, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori comence a exercir les seues funcions.
4. La direcció general competent en urbanisme continuarà exercint les seues competències de protecció de la legalitat urbanística fins que la Presidència del Consell de Direcció acorde l'assumpció efectiva de la potestat sancionadora i de restabliment de la legalitat urbanística. A partir d'aquest moment, l'Agència serà la competent per a tramitar, resoldre i executar els expedients sancionadors i de protecció de la legalitat urbanística incoats anteriorment per la direcció general competent en urbanisme.

Disposició transitòria vint-i-novena ⁵²

1. Qualsevol instal·lació o activitat la titularitat de la qual corresponga a l'Administració general de l'Estat, a la Generalitat, a l'Administració local, a les universitats públiques, o als organismes públics o autònoms vinculats o dependents de les administracions públiques, que es trobe en funcionament i que no compte amb la preceptiva llicència d'edificació del sòl, subsòl i vol, o manca de llicència d'activitat, haurà de regularitzar-se quan es produïska algun dels següents supòsits:
 - a) Que no dispose del corresponent instrument d'intervenció habilitant, sent exigible en el moment de la seua posada en funcionament.
 - b) Que les seues successives modificacions de l'activitat no disposen del títol habilitant exigible en el dit moment.
2. En aquests casos, haurà de tramitar-se la corresponent sol·licitud i la documentació exigida per la normativa urbanística y ambiental vigent en el moment de la seua posada en funcionament.

Disposició transitòria trentena. Règim transitori dels instruments de planejament que reclassifiquen sòl no urbanitzable aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental ⁵³

1. Els òrgans promotors d'instruments de planejament que reclassifiquen sòl no urbanitzable, com a conseqüència de la modificació d'un pla general, i hagen sigut aprovats abans de l'entrada en vigor de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, han de sol·licitar una declaració d'impacte ambiental i territorial estratègica abans de l'1 de gener de 2023 si les declaracions d'impacte dels dits instruments, d'acord amb l'apartat 3 de la disposició transitòria primera de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, han perdut la vigència i cessat en els seus efectes.
2. Els programes d'actuació integrada que es troben en les condicions descrites en l'apartat anterior i que estiguen tramitant-se en desenvolupament de les previsions d'aquests instruments de planejament queden automàticament suspesos. En cap cas es poden iniciar obres d'urbanització dels sòls reclassificats per aquests instruments de planejament.

⁵² La disposició transitòria vint-i-novena s'afegeix per l'article 1 del **Decret llei 1/2022, de 22 d'abril**.

⁵³ La disposició transitòria trentena s'afegeix per l'article 179 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

3. Si l'òrgan promotor no inicia el procediment d'avaluació ambiental abans de l'1 de gener de 2023 o si la declaració ambiental i territorial estratègica dona com a resultat un pronunciament no favorable, els instruments de planejament perden la seua vigència i cessen en els seus efectes. En aquests casos, els sòls que s'hagen reclassificat tornen automàticament a la situació originària de sòl no urbanitzable sense necessitat d'adopció de cap acord per l'òrgan substantiu.

4. Els programes d'actuació integrada iniciats a l'empara d'aquests instruments de planejament que hagen perdut la vigència i cessat en els seus efectes s'arxivem definitivament per la impossibilitat material de continuar-los per causes sobrevingudes.

5. Una vegada obtinguda la declaració ambiental i territorial estratègica, si aquesta resulta favorable i no s'han introduït canvis substancials en el planejament, pot continuar-se amb la tramitació del programa d'actuació integrada. En cas que s'hagen introduït canvis substancials en el planejament, la tramitació del programa s'ha de finalitzar per impossibilitat material de continuar-lo per causes sobrevingudes i s'ha d'iniciar la tramitació d'un nou programa d'actuació integrada.

6. Els ajuntaments han de comunicar a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, perquè els anote en el Registre Autòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic, quins instruments de planejament han perdut la vigència i cessat en els seus efectes com a conseqüència d'aquesta disposició transitòria abans de l'1 de juliol de 2023. Tanmateix, també han de comunicar quins instruments de planejament han iniciat els tràmits per a obtenir el nou pronunciament ambiental.

Disposició transitòria trenta-unena ⁵⁴

Els procediments urbanístics o territorials que, podent-se acollir al procediment previst en l'article 15.6 d'aquest text refós, hagueren iniciat ja la seua tramitació, podran sol·licitar el canvi de procediment i conservar els tràmits que coincidisquen amb aquest.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

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 aquest text refós.

⁵⁴ La disposició transitòria trenta-unena s'afig per l'article 1.7 del **Decret llei 4/2022, de 10 de juny**.

DISPOSICIONS FINALS

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

S'afegir un nou apartat 4 a l'article 42 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Vivenda de la Comunitat Valenciana, que queda redactat de la manera següent:

«4. La Generalitat, les entitats locals i les altres entitats públiques podran convindre un programa d'intervenció en àrees urbanes amb la finalitat de coadjuvar a la regeneració i rehabilitació, i adequar l'oferta de vivenda per a facilitar-ne l'accés al la ciutadania.

Sense perjudicació 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 aquest últim cas, amb la normativa autonòmica aplicable.

Igualment, podran aplicar-se a l'adquisició de sòl per al desenvolupament d'equipaments, infraestructures i altres finalitats en desplegament del planejament urbanístic i territorial.»

Disposició final segona. Habilitació per al desenvolupament reglamentari.

S'habilita al Consell per a desenvolupar i executar el previst en aquest text refós.

El contingut dels annexos, que passen a tindre rang reglamentari, podrà ser modificat mitjançant decret del Consell.

Disposició final tercera. Entrada en vigor del que es disposa en l'article 239, en la Disposició Addicional Quarta i en la Disposició Addicional Onzena.⁵⁵

Les modificacions previstes en l'article 239, en la Disposició Addicional Quarta i en la Disposició Addicional Onzena de este Text Refós introduïdes per la Llei de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat per a 2024 entraran en vigor l'1 de juliol de 2024.

Disposició final quarta. Habilitació per al desenvolupament reglamentari del que es disposa en l'article 239, en la Disposició Addicional Quarta i en la Disposició Addicional Onzena.⁵⁶

A partir de l'1 de juliol de 2024, i en el termini de 6 mesos, el Consell, a proposta de la Conselleria competent en matèria d'Urbanisme i Territori, aprovarà un decret per al desenvolupament del que es disposa en els articles i disposicions als quals fa referència la disposició final tercera.

⁵⁵ La disposició final tercera s'afegir per l'article 142 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**.

⁵⁶ La disposició final quarta s'afegir per l'article 142 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**.

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 pugui tindre impacte sobre el paisatge.

b) La caracterització del paisatge i la determinació de la seua valoració i fragilitat, per mitjà de la delimitació, i anàlisi, de les unitats de paisatge –definides segons l'article 8.d d'aquest text refós– i dels recursos paisatgístics compresos en l'àmbit d'estudi. Es descriuran els aspectes rellevants de la situació actual del paisatge i la seua contribució a la infraestructura verda, i s'identificaran els problemes o conflictes paisatgístics que el degraden, d'acord amb les regles següents:

1.r Àmbit. L'àmbit d'estudi es definirà a partir de consideracions paisatgístiques, visuals i territorials, serà independent del pla o projecte a què faça referència, i inclourà unitats de paisatge completes, amb independència de qualsevol límit de naturalesa administrativa.

2.n Unitats de paisatge. Les unitats de paisatge es delimitaran en proporció a l'escala del pla o projecte de què es tracte, atenent les variables definitòries de la seua funció i la seua percepció, tant naturals com per causa de la intervenció humana i seran coherents amb les delimitades per plans i projectes aprovats per l'administració competent i amb les unitats ambientals delimitades en els processos d'avaluació ambiental.

3.r Recursos paisatgístics. Els recursos paisatgístics –entenen per aquests tot element o grup, lineal o puntual, singular en un paisatge, que defineix la seua individualitat i té valor ambiental, cultural i/o històric i/o visual– s'identificaran segons el següent:

– Pel seu interès ambiental. Infraestructura verda del territori i àrees o elements del paisatge objecte d'algun grau de protecció, declarat o en tramitació, qualificats de valor molt alt o alt pels instruments de paisatge, o amb valors acreditats per les declaracions ambientals.

– Pel seu interès cultural i patrimonial. Àrees o elements amb algun grau de protecció, declarat o en tramitació, i els elements o espais apreciats per la societat del lloc com a fites en l'evolució històrica i la modificació de les condicions de percepció de la qual siga valorada com una pèrdua de trets locals d'identitat o patrimonials.

– Pel seu interès visual. Àrees i elements sensibles a l'anàlisi visual l'alteració del qual pot fer variar negativament la qualitat de la percepció, com ara: fites topogràfiques, vessants, crestes, línia d'horitzó, rius i semblants; perfils d'assentaments històrics, fites urbanes, culturals, religioses o agrícoles, siluetes i façanes urbanes, i altres de similars; punts d'observació i recorreguts paisatgístics rellevants; conques visuals que permeten observar els elements identificats amb anterioritat, la imatge exterior de nuclis urbans d'alt valor i la seua inserció en el territori, i/o l'escena urbana interior; i àrees d'afecció visual des de les carreteres.

4.t Valoració de paisatge. Es determinaran el valor paisatgístic i les fragilitats paisatgística i visual de cada unitat de paisatge i recurs paisatgístic, d'acord amb el següent:

– Valor paisatgístic (VP) és el valor assignat a cada unitat i recurs definits en funció de la seua caracterització –expressada per mitjà dels paràmetres, qualitat, que s'ha de determinar per tècnics especialistes (C), i opinió del públic interessat, deduïda dels processos de participació pública (P) si és el cas– i de la seua visibilitat, expressada per mitjà del coeficient de visibilitat (v). C i P es qualificaran qualitativament d'acord amb l'escala, molt baix (mb), baix (b), mitjà (m), alt (a) i molt alt (ma). VP es determinarà d'acord amb l'expressió, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, i es qualificarà segons la mateixa escala. En qualsevol cas, haurà d'atribuir-se el màxim valor als paisatges ja reconeguts per una figura de la legislació en matèria d'espais naturals o patrimoni cultural.

– Fragilitat del paisatge (FP) és el paràmetre que mesura el potencial de pèrdua de valor paisatgístic (VP) de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics a causa de l'alteració del medi respecte a l'estat en què es va obtenir la valoració.

– Fragilitat visual (VF) és el paràmetre que mesura el potencial de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics per a integrar, o acomodar-se a una determinada acció o projecte atenent la pròpia fragilitat del paisatge (FP) i les característiques o 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 han de justificar-se atenent a les circumstàncies concurrents, i donar compte de la metodologia que s'ha fet servir –preferentment mitjançant procediments quantitius– i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a què es refereix l'apartat anterior.

c) Una anàlisi visual de l'àmbit d'estudi amb l'objecte de determinar la visibilitat del paisatge com un dels factors determinants de la seua valoració, així com el d'identificar i valorar els possibles impactes visuals de les actuacions derivades del pla sobre aquest.

1.r La visibilitat del paisatge es determinarà per mitjà de la identificació dels recorreguts escènics –vies de comunicació, camins tradicionals, sendes o semblants, amb un valor paisatgístic excepcional per travessar i/o tindre vistes sobre paisatges de valor– l'assenyalament de les vistes i zones d'afecció visual cap a les unitats i recursos i des d'aquestes, respecte de punts d'observació significatius –vies de comunicació, nuclis de població, àrees de gran aflluència i llocs estratègics per a mostrar la singularitat del paisatge– que es qualificaran com a principals o secundaris en funció del nombre d'observadors potencials, de la distància i de la duració de la visió, i la determinació del coeficient de ponderació del valor de les unitats i dels recursos paisatgístics en funció de la seua visibilitat, o coeficient de visibilitat (v).

2.n Als efectes de determinar la visibilitat del paisatge, l'anàlisi visual es realitzarà a partir dels punts d'observació, fins a distàncies baixa (500 m), mitjana (1.500 m) i alta (més de 1.500 m i fins a 3000 m, o superior) i distingint les zones visibles des d'aquests o conques visuals, de les no visibles, per mitjà de tècniques informàtiques sobre cartografia a escala adequada –a aquest efecte es podrà fer ús de les 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'aquests, l'anàlisi visual se substància en la qualificació dels terrenys següent: zones de màxima visibilitat, si són visibles des d'algun punt d'observació principal; zones de visibilitat mitjana, si són visibles des de més de la mitat dels punts d'observació secundaris; zones de visibilitat baixa, si són visibles des de menys de la mitat dels punts d'observació secundaris; i terrenys en ombra, si no són visibles des de cap dels punts d'observació considerats.

El coeficient de visibilitat (v) té com a finalitat traslladar la qualificació qualitativa de la visibilitat del territori a termes quantitius, prenent la forma d'un nombre racional comprés en l'interval [0 i 1].

d) Els objectius de qualitat paisatgística fixats en els àmbits internacional, comunitari europeu, estatal, regional o local que tinguen relació amb el pla.

e) Els objectius de qualitat paisatgística i els criteris paisatgístics adoptats per a l'elaboració del pla a fi de compatibilitzar el desenvolupament i urbà amb la preservació dels valors paisatgístics identificats, que han de ser congruents amb els fixats pel document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic. aquests objectius són l'expressió de les polítiques de paisatge en relació a cada unitat i recurs paisatgístic, tenint en consideració les preferències de la població conegudes per mitjà de mètodes participatius. Es fixaran per a cada unitat i recurs identificats una vegada reconegut el seu caràcter i valor paisatgístic, segons les alternatives següents: preservació del caràcter existent; restauració del caràcter; millora del caràcter a partir de la introducció de nous elements o la gestió dels ja existents; creació d'un nou paisatge; una combinació dels anteriors.

f) L'avaluació de les alternatives seleccionades en relació amb l'anàlisi paisatgística efectuada d'acord amb els apartats anteriors, incloent-hi la verificació del compliment dels objectius de qualitat paisatgística i la justificació de la idoneïtat paisatgística de l'alternativa, que ha de tindre en compte també els possibles efectes acumulatius amb altres plans o programes.

g) Els probables efectes significatius del pla o programa sobre el paisatge.

h) Les mesures i les accions necessàries per al compliment dels objectius de qualitat paisatgística, així com per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar els efectes significatius importants en el paisatge que puguen derivar-se de l'aplicació del pla. Han

d'incloure's les determinacions paisatgístiques necessàries per a orientar la planificació i programació previstes. Aquestes mesures consistiran, amb caràcter general, en les següents:

1.r Catalogació dels paisatges de major valor.

2.n Integració en la infraestructura verda dels paisatges de major valor i de les seues connexions ecològiques, funcionals, paisatgístiques i visuals.

3.r Establiment de normes d'integració paisatgística que definisquen els criteris de localització en el territori i de disseny de nous usos i activitats.

Adequació de les actuacions a la morfologia del territori i el paisatge, evitant la urbanització de sòls amb pendents mitjanes superiors al 50 %.

4.t Definició de programes de paisatge prioritari per a la preservació, millora o posada en valor dels diferents paisatges.

El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic podrà establir la necessitat de completar l'estudi de paisatge amb el contingut necessari per a estudiar la integració paisatgística de les propostes del pla i, si és el cas, de les alternatives estudiades, en funció del tipus, escala i contingut d'aquest, amb la informació següent:

a) La valoració de la integració paisatgística i visual de les actuacions derivades del pla i la identificació dels seus possibles impactes sobre el paisatge. S'analitzarà i valorarà la fragilitat del paisatge per a acomodar els canvis sense perdre el seu valor o el seu caràcter, els canvis en la composició de vistes cap a aquest i els efectes sobre la seua qualitat visual.

b) Els resultats i les conclusions de la valoració anterior, justificats per mitjà de tècniques gràfiques de representació i simulació visual del paisatge que mostren la situació existent i la previsible amb l'actuació proposada abans i després de posar en pràctica les mesures correctores.

c) Les mesures d'integració paisatgística necessàries, no sols per a mitigar els impactes paisatgístics i visuals definits, sinó també per a millorar el paisatge i la qualitat visual de l'entorn, amb la corresponent programació.

ANNEX II

Contingut de l'estudi d'integració paisatgística

La informació que haurà de contindre l'estudi d'integració paisatgística previst en la llei s'adaptarà al tipus, escala i abast de l'actuació i al paisatge on aquesta s'ubique, i serà, amb caràcter general, la següent:

- a) La descripció i la definició de l'abast de l'actuació i de cada una de les seues fases, els antecedents i objectius. S'inclourà documentació gràfica amb l'àmbit d'estudi, així com la localització, implantació en l'entorn, ordenació i disseny, tant de l'actuació com de les instal·lacions o elements auxiliars necessaris per al seu funcionament, com ara accessos o infraestructures.
- b) L'anàlisi de les distintes alternatives considerades, incloent-hi l'alternativa zero, i una justificació de la solució proposada, en el cas que es requerisca en el procediment aquesta anàlisi. Tot això analitzat des del punt de vista de la incidència en el paisatge, sense perjudi de l'anàlisi que s'efectue en altres documents respecte a altres matèries sectorials.
- c) La caracterització del paisatge de l'àmbit d'estudi, per mitjà de la delimitació, descripció i valoració de les unitats de paisatge i els recursos paisatgístics que el configuren, amb definició prèvia d'aquest. Si hi ha estudis de paisatge aprovats, s'arreglarà la caracterització hi realitzada, concretant-la i ampliant-la, si és el cas, per a l'àmbit definit.
 - c.1) L'àmbit d'estudi es definirà de conformitat amb procediment establert en l'apartat b.1 de l'annex I, el qual ha de comprendre les unitats de paisatge incloses totalment o parcialment en la conca visual de l'actuació.
 - c.2) S'entendrà com a conca visual de l'actuació el territori des del qual aquesta és visible, fins una distància màxima de 3.000 m, excepte excepció justificada per les característiques del territori o si es tracta de preservar vistes que afecten recorreguts escènics o punts singulars. Per a la seua determinació seran aplicables les tècniques a les quals fa referència l'apartat c de l'annex I.
 - c.3) El valor i la fragilitat del paisatge es determinaran d'acord amb el que exposa l'apartat b.4 de l'annex I. Les conclusions de la integració paisatgística i la compatibilitat visual es justificaran per a cada unitat de paisatge i recurs paisatgístic, on s'hi relacionaran les respectives fragilitats i objectius de qualitat fixats, amb la qualificació dels impactes previstos: substancials, moderats, lleus i insignificants, segons siga la seua escala, efecte, incidència, duració, permanència i individualitat.
- d) La relació de l'actuació amb altres plans, estudis i projectes en tràmit o execució en el mateix àmbit d'estudi. Així com amb les normes, directrius o criteris que se li apliquen i, en especial, les paisatgístiques i les determinacions dels estudis de paisatge que afecten l'àmbit de l'actuació.
- e) La valoració de la integració paisatgística de l'actuació a partir de la identificació i valoració dels seus efectes en el paisatge, per mitjà de l'anàlisi i la valoració de la capacitat o la fragilitat d'aquest per a acomodar els canvis produïts per l'actuació sense perdre el seu valor o caràcter paisatgístic ni impedir la percepció dels recursos paisatgístics. Es justificarà el compliment de les determinacions dels instruments de paisatge d'aplicació o, a falta d'això, es classificarà la importància dels impactes paisatgístics com a combinació de la seua magnitud i de la sensibilitat del paisatge, determinada per aspectes com la singularitat dels seus elements, la seua capacitat de transformació i els objectius de qualitat paisatgística per a l'àmbit d'estudi.
- f) La valoració de la integració visual de l'actuació a partir de l'anàlisi visual de l'àmbit, per mitjà de l'estudi i valoració de la visibilitat de l'actuació, les vistes cap al paisatge des dels principals punts d'observació, els canvis en la composició d'aquestes i els efectes sobre la qualitat visual del paisatge existent. S'identificaran i classificaran els impactes visuals, en funció de la compatibilitat visual de les característiques de l'actuació, el bloqueig de vistes cap a recursos paisatgístics de valor alt o molt alt i la millora de la qualitat visual del paisatge.
 - f.1) Per tal d'identificar i valorar els efectes de l'actuació sobre el paisatge, l'anàlisi visual es portarà a terme per mitjà de tècniques de modelització i simulació visual proporcionals a l'escala de l'actuació, que permeten controlar el seu resultat comparant escenes, fons i perspectives, abans i després d'aquesta, i amb mesures d'integració paisatgística i sense, com

ara infografies, fotocomposicions, seccions, dibuixos o altres, de manera que siga intel·ligible per públic no especialitzat.

g) Les mesures d'integració paisatgística necessàries per a evitar, reduir o corregir els impactes paisatgístics i visuals identificats, millorar el paisatge i la qualitat visual de l'entorn o compensar efectes negatius sobre el paisatge que no admeten mesures correctores efectives. Aquestes mesures seran, per orde prioritari d'aplicació:

g.1) La localització i, si és el cas, el traçat, preferentment fora del camp visual dels recursos paisatgístics i de les unitats de paisatge d'alt valor i, en tot cas, en les zones de menor incidència respecte a aquests.

g.2) L'ordenació en el paisatge, d'acord amb el seu caràcter i al patró que el definisca.

g.3) El disseny de l'actuació i de tots els elements que la conformen, i el de la seua implantació en el paisatge, per mitjà de l'adequació de l'assentament i de l'entorn del projecte, amb especial atenció al disseny de la topografia i la vegetació.

h) Els resultats i les conclusions de la valoració de la integració paisatgística i visual, justificats per mitjà de tècniques gràfiques de representació i simulació visual del paisatge que mostren la situació existent i la previsible amb l'actuació proposada abans i després de posar en pràctica les mesures proposades.

i) El programa d'implementació que definisca, per a cada una de les mesures, els horitzons temporals, una valoració econòmica, detalls de realització, cronograma i parts responsables de posar-les en pràctica.

j) Les mesures d'integració paisatgística i el cost del programa d'implementació s'incorporaran al pla o projecte com a part d'aquest.

ANNEX III
Contingut dels programes de paisatge

La informació que hauran de contindre els programes de paisatge previstos en la llei serà, amb caràcter general, la següent:

a) Identificació de problemes i conflictes paisatgístics que 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, requereixen intervencions específiques i integrades.

b) Delimitació gràfica de l'àmbit del programa.

c) Definició dels objectius concrets del programa i dels beneficis econòmics, socials, culturals, paisatgístics, etc., que s'espera obtenir.

En general, l'objecte d'aquests programes estarà relacionat amb la preservació de paisatges d'alt valor; la millora paisatgística d'àrees degradades, de nuclis urbans, les seues perifèries, vores i accessos, d'àrees d'activitats econòmiques, d'infraestructures o d'entorns històrics i arqueològics; la posada en valor del paisatge com a recurs turístic; l'articulació harmònica i l'adequada transició entre distints paisatges; o el foment d'actuacions d'administracions locals i entitats privades en la gestió del paisatge.

d) Descripció literària i gràfica de les mesures, actuacions o projectes necessaris per a garantir els objectius definits.

e) Cronograma global de les actuacions i cost estimat d'aquestes.

f) Estudi economicofinancer que concrete els mitjans que es comprometran per a l'execució del programa, les fonts de finançament i el tipus de gestió, directa o indirecta, prevista.

ANNEX IV

Estàndards urbanístics i normalització de determinacions urbanístiques

l) Classificació de les zones d'ordenació i de les dotacions públiques

1. Classificació general de les zones d'ordenació

1.1. Les zones de sòl rural es classifiquen com a sòl no urbanitzable i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona rural comuna agropecuària (ZRC-AG).
- Zona rural comuna d'explotació de recursos naturals (ZRC-EX). Terrenys on l'ús principal es destina a explotacions minerals, parcs eòlics, instal·lacions fotovoltaïques, etc., sempre que aquestes instal·lacions ocupen una extensió suficient per a delimitar una zona diferenciada, on la resta d'usos del sòl estan condicionats per aquestes activitats.
- Zona rural comuna forestal (ZRC-FO).
- Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenys que presenten valors agraris definitoris d'un ambient rural digne de tractament singular per la seua importància social, paisatgística, cultural o de productivitat agrícola.
- Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenys amb valors ambientals, paisatgístics, culturals o econòmics que s'hagen de conservar, recuperar o millorar, perquè així ho arrebegue el pla general estructural o derivats de declaracions formals o administratives de rang superior.
- Zona rural protegida per afeccions (ZRP-AF). Terrenys en què algun tipus d'afecció determina l'ús principal d'una zona i té una entitat superficial suficient per a definir una àrea diferenciada de la resta de zones.
- Zona rural protegida per riscos (ZRP-RI). Terrenys en què estiga acreditada la presència d'un important risc d'erosió, desprendiment, inundacions o altres riscos naturals o induïts que en desaconsellen la transformació.

1.2. Les zones urbanitzades es classifiquen com a sòl urbà i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona urbanitzada residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanitzada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanitzada terciària (ZUR-TR).
- Zona urbanitzada nucli històric (ZUR-NH).

1.3. Les zones de nou desenvolupament es classifiquen com a sòl urbanitzable i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona de nou desenvolupament residencial (ZND-RE).
- Zona de nou desenvolupament industrial (ZND-IN).
- Zona de nou desenvolupament terciària (ZND-TR).

1.4. Per a cada zona es definirà:

a) La classificació del sòl i el nom de la zona, que estarà format per algun dels apartats genèrics enumerats anteriorment més un text descriptiu amb el nivell de detall desitjat per a identificar els terrenys. Aquest últim podrà ser un nom propi relacionat amb la toponímia de la zona, un nom que especifique l'ús particularitzat del sòl, la tipologia de l'edificació, etc.

b) El codi de zona, que estarà format per un dels codis enumerats anteriorment més un número correlatiu, quan existisquen diverses zones amb el mateix ús genèric: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciació entre zones es realitzarà atenent les ordenances particulars per a cada una d'aquestes i, si és el cas, la sectorització per al seu desenvolupament. Hi podran haver zones d'ordenació discontinües 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 viària trànsit (CVT)
- Xarxa viària prioritat de vianants (CVV)
- Xarxa ferroviària (CF)
- Aparcaments (CA)

b) Zones verdes i espais lliures

- Parcs (VP)
- Jardins (VJ)
- Àrees de joc (VA)
- Espais lliures (EL)

c) Equipaments:

- Esportiu recreatiu (QD)
- Educatiu cultural (QE)
- Sanitari assistencial (QS)
- Administratiu institucional (QA)
- Infraestructura-serveis urbà (QI)
- Residencial dotacional (QR): habitatges destinats a residència permanent en règim de lloguer, per a col·lectius desfavorits (persones majors, discapacitades o menors de 35 anys, situacions de vulnerabilitat, exclusió o emergència residencial) o amb destinació a edificis per a residència en situació d'habitatge col·laboratiu de cessió d'ús sota el règim de protecció pública.

Els usos indicats dins de la consideració de residencial dotacional, QR, es poden implantar als sòls així classificats pel pla amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta llei, sense necessitat de modificar el pla per a incloure-hi tots els usos previstos per a aquest tipus d'equipament. ⁵⁷

– Dotacional múltiple (QM): reserva de sòl dotacional l'ús específic del qual es definirà després de la gestió del pla.

2.2. S'identifica cada dotació amb la sigla que li correspon, precedida amb la lletra P o S segons es tracte d'una dotació de xarxa primària o de xarxa secundària.

II. Definició de conceptes

1. Estàndard urbanístic

1.1. Els estàndards urbanístics són determinacions normatives que s'estableixen amb la finalitat de garantir uns mínims de qualitat urbana de les actuacions urbanístiques.

1.2. La regulació d'estàndards urbanístics té caràcter de mínims quant a les superfícies de dotacions públiques i de màxims quant a l'edificabilitat lucrativa privada, de manera que els plans podran establir majors exigències o restriccions.

2. Paràmetres d'edificabilitat bruta

2.1. L'edificabilitat bruta (EB) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats, destinades a qualsevol ús lucratiu, que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.2. L'índex d'edificabilitat bruta (IEB) és el quocient entre l'edificabilitat bruta d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

⁵⁷ El punt 2.1.c de l'apartat I de l'annex IV es modifica per l'article 180 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

2.3. L'edificabilitat residencial (ER) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús residencial que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.4. L'índex d'edificabilitat residencial (IER) és el quocient entre l'edificabilitat residencial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/ m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.5. L'edificabilitat terciària (ET) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús terciari que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.6. L'índex d'edificabilitat terciària (IET) és el quocient entre l'edificabilitat terciària d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/ m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.7. L'edificabilitat industrial (EI) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús industrial que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.8. L'índex d'edificabilitat industrial (IEI) és el quocient entre l'edificabilitat industrial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/ m^2 sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

3. Paràmetres d'edificabilitat neta

3.1. L'edificabilitat neta (EN) d'una parcel·la és la suma de l'edificabilitat total destinada a qualsevol ús lucratiu que es pot materialitzar en aquesta parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2 sostre).

3.2. L'índex d'edificabilitat neta (IEN) d'una parcel·la és el quocient entre l'edificabilitat neta i la superfície de parcel·la neta, entenent com a tal la parcel·la privada que queda després de les corresponents cessions de dotacions públiques. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

3.3. En funció del sistema d'ordenació que s'adopti, l'edificabilitat neta de les parcel·les es pot definir per mitjà de la fixació d'alineacions d'edificació i alçàries d'aquesta, a través de l'índex d'edificabilitat neta o per mitjà de determinacions relatives al volum edificable.

III. Estàndards funcionals i de qualitat de les dotacions públiques

1. Principis generals dels estàndards i del disseny urbà dels espais públics

1.1. El principi general de la regulació dels estàndards urbanístics es basa en la proporcionalitat entre les dotacions públiques i l'edificabilitat. A aquests afectes, els plans calcularan, per a cadascun dels sectors amb ordenació detallada o per a un determinat àmbit d'actuació, l'estàndard dotacional global (EDG), obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total, i expressat en metres quadrats de sòl dotacional per cada metre quadrat d'edificabilitat. Tot i que l'indicador quantitatiu és condició indispensable, és l'estàndard de qualitat el que ha de garantir les ordenacions urbanístiques, el qual s'obté com a resultat d'aplicar la perspectiva de gènere a l'ordenació i així s'assegurarà la visió global i inclusiva dels espais públics, pensada en i per a la diversitat poblacional, aplicada en:

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 obedi a criteris de coherència urbanística, en el qual s'integraran les fites urbanes, com a dotacions públiques o elements singulars, que contribueixen a articular els

espais públics urbans. En cap cas, aquests espais públics podran ser l'espai residual sobrant del disseny i configuració de l'edificació privada, sinó que aquesta última estarà subordinada al disseny i forma urbana, definida com un projecte previ i unitari, dels espais públics urbans.

1.3. En el càlcul de l'estàndard dotacional global definit en l'apartat III.1.1, no es considera l'edificabilitat situada sota rasant, ni tampoc no s'inclou l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques.

2. Condicions funcionals i dimensionals de la xarxa viària

2.1. S'entén per xarxa viària interurbana la conformada pels elements lineals de les vies de transport supramunicipals o interurbanes. Es consideren incloses dins d'aquesta xarxa lineal les zones enjardinades com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i altres d'anàlogues necessàries per a l'ordenació del trànsit viari, incloses dins de les zones de domini públic.

2.2. S'entén per xarxa viària urbana la conformada pels elements lineals de les vies que discorren per l'interior de la zona urbana, com també els elements enjardinats com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i d'altres anàlogues, necessàries per a l'ordenació del trànsit viari que no complisquen els requisits per a ser computades com a zones verdes segons aquest annex. Així mateix, es prendran en consideració les línies d'arbres corresponents als accessos a les poblacions i d'altres línies d'arbratge que delimiten infraestructures viàries.

S'admetrà l'accés a edificacions a través de viari privat sempre que quede garantit l'accés de vehicles d'emergència en les condicions tècniques definides en la normativa aplicable en aquesta matèria.

Es distingeixen dues categories dins de la xarxa viària urbana:

a) Viari de trànsit. És aquell element de la xarxa viària urbana que presta servei al trànsit rodat. Sense perjudici d'això, els ajuntaments podran decidir la conversió en zona de vianants d'aquests elements viaris en coherència amb la política municipal en matèria de mobilitat, sense que resulte necessària la modificació del pla.

b) Viari de prioritat de vianants. És aquell element de la xarxa viària urbana en què s'estableix la prioritat de vianants i es restringeix la circulació de vehicles de motor a residents, càrrega i descàrrega i serveis d'emergència, dissenyat per a incrementar les activitats de relació ciutadana i l'intercanvi social.

2.3. El disseny de la xarxa viària no inclosa en els catàlegs de carreteres s'ajustarà a les condicions funcionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat al medi urbà. Es tindrà com a principis rectors la preferència de vianants, la seguretat dels espais i l'accessibilitat per al conjunt de la població:

a) Es buscarà un equilibri entre els traçats viaris (perfils longitudinals i transversals) i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resulten excessius, però tampoc es produïsquen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic.

b) Tots els vials hauran de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa disposaran d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres.

c) En els nous desenvolupaments, s'implantarà un recorregut de carril bici que discórrega, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecte, si escau, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació siga contigua a terrenys no urbanitzats.

d) Els carrers de vianants amb accés restringit per a vehicles hauran de diferenciar en el seu tractament de materials la banda de possible circulació de vehicles, deixant, en tot cas, una franja de circulació exclusiva de vianants.

e) Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i reuniran les necessàries condicions de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. Podrà, no obstant això, autoritzar-se a través d'elles accés a aparcaments privats i parcel·les que no disposen d'un altre accés alternatiu.

f) Sobre la xarxa viària, tant urbana com interurbana, es grafiarà la xarxa de transport públic urbà o metropolità i el viari no motoritzat resultant de l'estudi de mobilitat, sense que això suppose que els dits terrenys computen als efectes d'estàndards per ambdós conceptes.

2.4. El disseny de la xarxa viària de prioritat de vianants respondrà a una plataforma única, sense que existisca diferència de nivell per a la segregació de persones usuàries i tractarà d'evitar velocitats superiors a 10 km/h.

De la mateixa manera s'evitaran les formacions lineals que imiten els carrers tradicionals amb calçades de circulació rodada i animen els vehicles a una circulació convencional.

2.5. Els elements de la xarxa viària dels nous desenvolupaments, no inclosa en els catàlegs de carreteres, s'ajustaran a les condicions dimensionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat en el medi urbà:

a) L'amplària mínima dels vials serà la que s'indica en la tau

la següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

<i>Amplària mínima dels vials</i>	<i>Vial de sentit únic</i>	<i>Vial de doble sentit</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ² .	16 metres.	20 metres
0,30 m ² / m ² < IEB < 0,60 m ² / m ² .	12 metres.	16 metres.
IEB < 0,30 m ² / m ² .	10 metres.	12 metres.
Terciari.	16 metres.	20 metres.
Industrial.	18 metres.	24 metres.

b) Els vials de vianants o de prioritat de vianants, siga quin siga l'ús dominant de la zona, tindran una amplària mínima de cinc metres.

c) En sectors d'ús dominant residencial, s'admetrà que un 25 per cent de la superfície viària total tinga dimensions mínimes inferiors en un 20 per cent a les establides en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplària mínima de 2 metres. Les voreres de més de 3 metres d'amplària hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació que l'amplària efectiva de pas no siga inferior a 2 metres i sempre que siga compatible amb la xarxes de serveis. Les de més de 4 metres d'amplària disposaran sempre d'arbratge d'alineació.

e) Les calçades destinades a la circulació de vehicles tindran una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

f) Les bandes específiques de carril bici tindran una amplària mínima de 2 metres.

g) Les places d'aparcament disposades en cordó tindran unes dimensions mínimes de 2,20 metres per 4,50 metres. Les places d'aparcament disposades en bateria tindran unes dimensions mínimes de 2,40 metres per 4,50 metres. Quan en els plans no es delimiten gràficament cadascuna de les places d'aparcament, les dimensions anteriorment indicades són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places d'aparcament que caben en cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

h) En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obindrà de la distribució concreta de places que es grafie en els plans o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'1 plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament.

Es computaran com a aparcaments les àrees públiques destinades amb aquest fi i separades de la xarxa viària que, per la seua forma i ubicació, només admeten els moviments del vehicle 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 servei a la població resident i usuària, i estan prohibides les localitzacions de difícil accés de vianants o la falta de centralitat de les quals no es compense amb altres avantatges per a aquella.

b) No es destinaran mai a zona verda porcions residuals de la parcel·lació, ni es consideraran com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquests efectes, les rotondes no podran computar com a part de les zones verdes, però sí que podran fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat III.3.2.b, excepte el diàmetre de cercle inscrit, 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 compleixen eixes condicions, es consideraran elements de la xarxa viària (CV). En un sector, no podran representar més del 20 per cent de la superfície total de la xarxa secundària de zones verdes.

b) El jardí (VJ): és un espai que sempre ha de tindre una superfície mínima de 1.000 metres quadrats, en el qual siga inscritible un cercle de 25 metres de diàmetre, en posició tangent a tot i qualsevol punt del seu perímetre, i seran computables a aquests efectes aquelles àrees que limiten amb l'àrea anterior el perímetre exterior de les quals diste menys de sis metres del perímetre del cercle definidor de la superfície mínima.

c) El parc (VP): és un espai que ha de tenir una superfície mínima de 2,5 hectàrees, en la qual es puga inscriure un cercle de 100 metres de diàmetre, excepte els supòsits de l'apartat 3.3 següent.

3.3. La reserva de parc públic de xarxa primària en el cas de municipis de menys de 15.000 habitants es pot realitzar seguint els criteris de disseny que es recullen a continuació:

<i>Habitants</i>	<i>Superfície mínima, m²</i>	<i>Diàmetre mínim, m.</i>
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 – < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 – < 15.000	Es pot dividir com màxim en dos jardins i almenys un ha de tenir més de 15.000 m ² .	75

3.4. El mòdul del cost equivalent al pressupost d'urbanitzar el parc públic de la xarxa primària objecte de minoració aplicable als projectes d'ús públic a l'entorn rural immediat al nucli urbà d'acord amb el que hi ha establert en l'article 24 d'aquest text refós és, com a mínim, de 40 €/m² de sòl.

3.5. Es consideren espais lliures d'ús públic aquelles àrees d'ús públic de superfície superior a 400 m² que per les seues característiques morfològiques i funcionals possibiliten la trobada, el passeig i la relació social entre la ciutadania, sense tenir les condicions exigides a les zones verdes, com ara les places o altres tipus d'àrees per a persones.

Només s'han de destinar a usos generals i normals que no excloguen ni limiten la utilització pública d'acord amb la seua destinació, però es poden admetre petites modificacions destinades a equipaments i instal·lacions al servei d'aquests espais lliures d'una sola planta i de superfície inferior al 5 % del total de la superfície de l'espai lliure.

4. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant residencial

4.1. La reserva de sòl amb destinació a zones verdes i equipaments, ambdós públics, ha de superar els 35 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial.

- 4.2. De la reserva de l'apartat anterior, un mínim de 15 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial es destinarà a zones verdes públiques. La resta es destinarà a equipaments públics.
- 4.3. En els jardins, haurà de disposar-se una àrea específica de joc d'infància xiquets per cada tram complet de 5.000 metres quadrats de superfície total de jardins.
- 4.4. La reserva de places d'aparcament diferenciarà entre places d'aparcament privades, situades a l'interior de les parcel·les privades, i places d'aparcament públiques, disposades als vials públics o en zones específiques d'aparcament públic. Tant les places d'aparcament privades com les públiques podran estar situades sobre o sota rasant. Amb caràcter general es reservarà un mínim de 0,5 places d'aparcament privades per habitant i 0,25 places d'aparcament d'ús públic per habitant; aquesta reserva es pot minorar justificadament quan la superfície corresponent a aquesta disminució es destine a actuacions que afavorisquen una mobilitat més sostenible, una major superfície d'infraestructures verdes urbanes o un ús públic més inclusiu i coherent amb la xarxa d'espais comuns definida en l'annex XII d'aquest text refós. En qualsevol cas, entre els criteris que justifiquen la reducció d'aquesta reserva s'haurà de garantir que les necessitats de desplaçament de la població afectada quedaran en qualsevol cas satisfetes amb altres alternatives d'aparcament per a mitjans de transport no motoritzats o amb transport públic.
- 4.5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que pugua haver-hi en l'àmbit d'actuació, se li han d'aplicar els estàndards exigits en aquest annex a l'edificabilitat de cada ús, si bé, la reserva de zones verdes públiques derivada de l'edificabilitat terciària i industrial ha de ser de 4 metres quadrats per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat d'aquests usos. Aquesta reserva és addicional a l'establida en els apartats 4.1 i 4.2 anteriors.
- 4.6. La distribució per usos del sòl destinat a equipaments i la seua superfície mínima no estan subjectes a estàndards genèrics. La distribució dels usos d'acord amb el criteri de ciutat cuidadora, prioritzant les necessitats quotidianes i diverses del conjunt de la comunitat, és la prioritat per a la seua distribució. Es fixa, en cada cas, ateses les necessitats específiques del sector i la posició relativa en l'entorn urbà i territorial, encara que els plans poden optar per una genèrica qualificació com a equipament d'ús múltiple (QM) quan convinga posposar la definició de l'ús específic de la dotació a un moment posterior a la gestió del pla.
- 4.7. Els estàndards dotacionals definits en els apartats anteriors seran de compliment obligatori en la redacció de plans parcials. En els sectors de pla de reforma interior per a operacions de renovació urbana, en els quals es dota d'ordenació al sector, es podran minorar aquests estàndards en proporció al grau de consolidació per l'edificació i es podrà aplicar un percentatge de minoració d'estàndards igual al percentatge de consolidació per l'edificació en l'ordenació proposada. En tot cas, podran computar-se com a espais lliures de relació social i en la proporció adequada a aquest efecte els viaris de prioritat per als vianants que complisquen les dimensions dels espais lliures que es prevegen en l'ordenació i que es justifiquen en un estudi de mobilitat que acompanye l'instrument d'ordenació corresponent. Si el sector, o l'àmbit d'actuació més reduït sobre el qual es planteja una actuació de reforma interior, ja té ordenació definida, s'aplicaran els estàndards exigits a les modificacions de planejament en l'apartat III.8 d'aquest annex.
- 4.8. L'edificabilitat aplicada a equips públics, definits en els termes de l'apartat 1.2.1.c de l'annex IV com a residencial dotacional (QR) o dotacional múltiple (QM), pot traslladar-se a un altre sector urbà en parcel·la de propietat pública, amb l'objectiu d'atendre les necessitats específiques de caràcter assistencial o residencial per a col·lectius desfavorits en el sector urbà de destinació, de manera que aquestes dotacions específiques puguen localitzar-se allí on siga prioritari i es puguen compensar les possibles mancances a les zones de sòl urbà consolidat. ⁵⁸

5. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant terciari

5.1. Es consideren actuacions d'ús dominant terciari aquelles en què més de la mitat del seu sostre edificable es destina aquest ús, el qual es pot completar amb altres usos residencials o industrials.

⁵⁸ El punt 4.8 de l'apartat III de l'annex IV s'afegeix per l'article 180 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

5.2. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 % de la superfície computable del sector i a equipaments públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

5.3. La reserva mínima de places d'aparcament públic és d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària. S'admet que estiguen en parcel·les privades sempre que les places d'aparcament siguin d'ús públic, entenent per tals aquelles places situades en aparcaments accessibles per a qualsevol usuari, sense cap altre requisit que les limitacions de gàlib, i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dona servei, siga o no d'ús gratuït.

5.4. Amb caràcter general la reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada estarà en funció de l'ús concret al qual, en desenvolupament del pla, es destinen les parcel·les, d'acord amb els estàndards següents:

- a) Per a usos comercials o recreatius, una plaça per cada 25 metres quadrats construïts.
- b) Per a usos hostalers i similars, una plaça per cada 50 metres construïts.
- c) Per a altres usos terciaris diferents als anteriorment regulats, 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.

Es podrà minorar justificadament aquesta reserva quan la superfície corresponent a aquesta disminució es destine a actuacions que afavorisquen una mobilitat més sostenible, una major superfície d'infraestructures verdes urbanes o un ús públic més inclusiu i coherent amb la xarxa d'espais comuns definida en l'annex XII d'aquest text refós. En qualsevol cas, entre els criteris que justifiquen la reducció d'aquesta reserva s'haurà de garantir que les necessitats de desplaçament de la població afectada quedaran en qualsevol cas satisfetes amb altres alternatives d'aparcament per a mitjans de transport no motoritzats o amb transport públic.

5.5. En els sectors d'ús exclusiu terciari, no computarà l'edificabilitat destinada a aparcaments sobre 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 aquest 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 % de la superfície computable del sector i a equipaments públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

6.2. Amb caràcter general la reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'una plaça per a turisme per cada 200 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial, i d'una plaça per a vehicles pesants per cada 1.500 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. La reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada serà d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. Part de la reserva d'aparcament per a vehicles pesants pot establir-se, justificadament, en parcel·la privada. Es podrà minorar justificadament aquesta reserva quan la superfície corresponent a aquesta disminució es destine a actuacions que afavorisquen una mobilitat més sostenible, una major superfície d'infraestructures verdes urbanes o un ús públic més inclusiu i coherent amb la xarxa d'espais comuns definida en l'annex XII d'aquest text refós. En qualsevol cas, entre els criteris que justifiquen la reducció d'aquesta reserva s'haurà de garantir que les necessitats de desplaçament de la població afectada quedaran en qualsevol cas satisfetes amb altres alternatives d'aparcament per a mitjans de transport no motoritzats o amb transport públic.

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 siguin adequats.

6.4. A l'edificabilitat d'altres usos no industrials que puga existir en l'àmbit d'actuació, se li aplicaran els estàndards exigits en aquest annex a l'edificabilitat de cada ús.

7. Càlcul de la xarxa primària als efectes dels estàndards dotacionals de la xarxa secundària

7.1. Com a regla general, les dotacions de la xarxa primària no poden computar als efectes de complir els estàndards exigits a les dotacions de la xarxa secundària. Només es permeten les excepcions regulades en els apartats següents.

7.2. Es permet el còmput parcial de parcs de la xarxa primària com a jardins de la xarxa secundària quan es complisquen tots els requisits següents:

- a) Hi ha un excés de parc respecte a l'estàndard mínim de cinc metres quadrats per habitant en el pla general estructural. Podrà computar-se com a zona verda de xarxa secundària fins a l'excés anteriorment indicat.
- b) La dotació de xarxa primària se cedeix i s'executa a càrrec de l'actuació.
- c) Proporcionen servei directe al sector que els executa.
- d) Podrà computar com a zona verda de xarxa secundària un percentatge no superior al 25 % de la seua superfície, sense que això pugua comportar una reducció superior al 25 % de les zones verdes de xarxa secundària exigibles al sector.

8. Modificacions de plans

8.1. Les regles d'aplicació dels estàndards urbanístics exigits a les modificacions de plans seran les establides en aquest apartat 8.

8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada ha de tenir un estàndard dotacional global igual o superior al de l'ordenació vigent, referits a l'àmbit de la modificació. Quan la modificació canvie l'ús dominant de l'àmbit modificat, l'estàndard dotacional global de referència ha de ser el de l'àrea urbana homogènia o àmbit de sòl urbà equivalent al sector en què estiga inclòs l'àmbit de la modificació.

8.3. Qualsevol modificació puntual de pla d'àmbit superior a una illa completa i tot pla modificatiu, que incremente la capacitat poblacional respecte del planejament vigent, haurà de suplementar la dotació de parc públic de xarxa primària, sempre que el planejament vigent no tinga cap excés sobre la dotació mínima de parcs de xarxa primària. Quan el suplement de parc públic exigint no tinga unes dimensions suficients per a complir les condicions dimensionals exigides en l'apartat III.3.2 d'aquest annex, es procurarà, en primer lloc, ampliar les dotacions de parc públic ja qualificades i, si això no és possible, s'admetrà que el suplement de zona verda s'aconseguisca amb jardins.

IV. Normes per al còmput dels estàndards

1. Superfície computable del sector

1.1. Es defineix la superfície computable del sector (SCS) com l'àmbit superficial a què se li apliquen els índexs d'edificabilitat bruta per a obtenir l'edificabilitat bruta del sector. En casos determinats, la superfície computable del sector s'aplicarà també per al càlcul dels estàndards dotacionals expressats en percentatges superficials.

1.2. Com a regla general, la superfície computable del sector coincideix amb la superfície del sector. No obstant això, la superfície computable del sector serà inferior a la superfície del sector quan es 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 establert per a les àrees semiconsolidades; zones de protecció derivades de la legislació sectorial, o dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren en el nou pla.

2. Còmput de la xarxa primària als efectes de l'edificabilitat

2.1. Els elements de xarxa primària que estan adscrits a un sector i que no estan inclosos en la delimitació del sector, per així ho estableix el pla general estructural o per la seua situació exterior a aquest, no s'inclouran en la superfície computable del sector.

2.2. Els elements de xarxa primària que estiguen inclosos en la delimitació del sector s'inclouran en la superfície computable del sector sempre que se cedisquen i s'executen a càrrec del sector. En cas contrari, la superfície computable del sector s'obindrà 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. Càmput de l'edificabilitat en les àrees semiconsolidades

3.1. Quan, en virtut del règim establert per a les àrees semiconsolidades, s'hagen d'excloure de l'actuació integrada determinats àmbits d'actuacions aïllades, la superfície computable del sector s'obtindrà restant de la superfície del sector la superfície d'aquestes actuacions aïllades.

3.2. En els casos indicats en l'apartat anterior, l'edificabilitat computable del sector s'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. Aquests estàndards es podran incrementar justificadament per a tindre en compte la demanda de serveis de les àrees subjectes a actuacions aïllades.

4. Càmput de les zones de protecció de la legislació sectorial

4.1. A l'efecte del càmput 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 aquests 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 aquests casos, les raons d'interés públic que justifiquen eixa modificació.

5. Càmput de les dotacions públiques existents

5.1. Les dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren i es mantinguen en l'ordenació establida pel pla no formaran part de la superfície computable del sector.

5.2. Sense perjudi del que estableix l'apartat anterior, les dotacions esmentades computaran als efectes de complir les reserves dotacionals mínimes.

5.3. S'entén per àmbit de sòl urbà equivalent al sector aquell que es delimita atenint-se a criteris d'homogeneïtat morfològica, coincidència majoritària amb barris o unitats tradicionals de la ciutat consolidada, autonomia funcional respecte al conjunt del nucli urbà o altres degudament justificats, i que els seus límits s'ajusten, en la mesura que siga possible, a elements estructurant de l'ordenació urbanística.

ANNEX V Fitxes urbanístiques

1. Fitxes de zona

El pla general estructural contindrà una fitxa resum per a cada zona d'ordenació, amb el disseny i la informació que s'estableix en aquest annex.

a) Les fitxes de les zones rurals inclouran la informació següent:

(1) Nom de la zona. Segons l'annex IV.

(2) Codi de zona d'ordenació. Segons l'annex IV.

(3) Superfície de la zona: inclou la superfície total de la zona d'ordenació, ja siga contínua o discontinua. La suma de les superfícies de totes les zones, ja siguen rurals, de nova urbanització o urbanitzades, sumaran la superfície total del terme municipal.

(4) Usos dominants: els usos que prevalen sobre altres que puguin 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 requereisca 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 puguin condicionar els usos del sòl.

(10) Programes d'intervenció: intervencions previstes per altres administracions, així com les proposades pel pla, incloent-hi les derivades d'elements o àrees protegides.

(11) Condicions per als usos i edificacions permesos: es detallarà la tipologia, intensitats i condicions per a la implantació dels usos complementaris o compatibles amb l'ús predominant, així com les seues limitacions.

(12) Ordenances generals i particulars: s'especificaran els apartats de les ordenances generals i particulars que afecten la zona.

b) Les fitxes de les zones urbanitzades i de les zones de nou desenvolupament inclouran la informació següent:

(1) Classificació del sòl i nom de la zona. Segons l'annex IV.

(2) Codi de zona d'ordenació. Segons l'annex IV.

(3) Superfície de la zona i identificació i superfície de cada un dels sectors o unitats d'execució hi inclosos: inclou la superfície total de la zona d'ordenació, ja siga contínua o discontinua, i la de cada un dels sectors i unitats d'execució. La suma de les superfícies de totes les zones, ja siguen rurals, de nova urbanització o urbanitzades, sumaran la superfície total del terme municipal.

(4) Ús dominant: serà l'ús que preval sobre els diferents que puguin 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'aquest text refós. En zones industrials i terciàries, es diferenciarà entre edificació aïllada en parcel·la o edificació en filera.
- (8) Índexs d'edificabilitat: es consignaran l'índex d'edificabilitat bruta i els índexs d'edificabilitat residencial, terciària o industrial, segons es defineixen en l'apartat II.2 de l'annex IV d'aquest text refós.
- (9) Població màxima: sostre de població previst en funció de l'edificabilitat residencial definida. En zones terciàries, o que prevegen edificabilitat terciària, s'inclourà la població corresponent als usos hotelers, apartaments i semblants.
- (10) Plànol de la zona: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa de la zona.
- (11) Proteccions. S'enumeraran les proteccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per regulacions de rang superior o perquè el pla així les declare. Igualment, s'enumeraran els elements catalogats ubicats en l'àmbit de la zona, amb referència a la fitxa del Catàleg de Proteccions.
- (12) Afeccions: s'especificaran les afeccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per riscos naturals, infraestructures, llits, costes, o de qualsevol altra índole que puguin condicionar els usos del sòl.
- (13) Programes d'intervenció: intervencions previstes per altres administracions, així com les proposades pel pla, incloent-hi les derivades d'elements o àrees protegides.
- (14) Condicions per als usos permesos: es detallarà la tipologia, intensitats i condicions per a la implantació dels usos complementaris o compatibles amb l'ús predominant, així com les seues limitacions.
- (15) Ordenances generals i particulars: s'especificaran els apartats de les ordenances generals i particulars que afecten la zona, incloent-hi els que fan referència a la normativa en matèria de paisatge.

2. Fitxes de gestió

El pla general estructural contindrà una fitxa resum para cada un dels sectors delimitats en les zones de nou desenvolupament o zones de reforma interior i per a les unitats d'execució delimitades en el pla, on s'arreglen les condicions per a la seua ordenació, gestió i execució, amb la informació i format que s'arregla a continuació:

- (1) Nom del sector.
- (2) Codi del sector: es codificaran els sectors atenent a l'ús dominant (SR, residencial; SI, industrial, i ST, terciari). A aquest codi, s'afegirà un número correlatiu, dins de cada ús, per als diferents sectors del municipi.
- (3) Ús dominant: serà l'ús que preval sobre els diferents que puguin implantar-se. En un sector només podrà existir un ús dominant.
- (4) Usos permesos: s'enumeraran els diferents usos permesos, compatibles segons determinades condicions amb l'ús dominant, amb el nivell de detall que es desitge per a descriure'ls.
- (5) Usos no permesos: s'enumeraran tots aquells usos incompatibles amb l'ordenació proposada.
- (6) Criteris de delimitació d'àrees de repartiment i del càlcul de l'aprofitament tipus.
- (7) Pla de delimitació: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa del sector.
- (8) Paràmetres urbanístics de l'ordenació estructural.
- (9) Condicions d'ordenació: es resumiran les condicions establides en el pla general estructural per a la definició de l'ordenació detallada en els plans de desenvolupament.
- (10) Condicions de gestió: s'expressarà el tipus de gestió i la programació i/o condicions temporals per a la seua execució.
- (11) Condicions d'execució: s'indicaran les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada, així com els criteris per a la delimitació de les unitats d'execució.

<i>Fitxa de zona (rural)</i>	<i>Classe de sòl i nom de la zona (1)</i>
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
USOS DOMINANTS	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
PLAN	
(7)	
PROTECCIONS	
(8)	
AFECCIONS	
(9)	
PROGRAMES D'INTERVENCIÓ	
(10)	
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS	
(11)	
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS	
(12)	

<i>Fitxa de zona (urbanitzada o de nou desenvolupament)</i>	<i>Classe de sòl i nom de la zona (1)</i>
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
ÚS DOMINANT	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
DENSITAT	(7)
INDEX D'EDIFICABILITAT BRUT (IEB)	(8)
POBLACIÓ MÀXIMA	(9)
PLA	
(10)	
PROTECCIONS	
(11)	
AFECCIONS	
(12)	
PROGRAMES DE INTERVENCIÓ	

(13)
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS
(14)
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS
(15)

<i>Fitxa de gestió: Sectors</i>	<i>Nom del sector (1)</i>	
CLASSIFICACIÓ I CALIFICACIÓ		
ZONA D'ORDENACIÓ	(2)	
ÚS DOMINANT	(3)	
USOS COMPATIBLES	(4)	
USOS INCOMPATIBLES	(5)	
CRITERIS D'APROFITAMENT TIPUS I ÀREA DE REPARTIMENT	(6)	
PLA DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR		
(7)		
PARÀMETRES URBANÍSTICS (8)		
SUPERFÍCIE DEL SECTOR (m ² sol)	IEB (m ² sostre/m ² sòl)	
SUP. RED PRIMÀRIA INSCRITA (m ² sòl)	IER (m ² sostre /m ² sòl)	
SUP. INSCRITA COMUNICACIONS (m ² sòl)	IET (m ² sostre /m ² sòl)	
SUP. INSCRITA ZONES VERDS (m ² sòl)	IEI (m ² sostre /m ² sòl)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMENTS (m ² sòl)	EDIFICABILITAT RESIDENCIAL TOTAL (m ² sostre)	
SUP. RED PRIMÀRIA ADSCRITA (m ² sòl)	EDIFICABILITAT HABITATGES VPP (m ² sostre)	
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONS (m ² sòl)	PERCENTATGE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. ADSCRITA ZONES VERDS (m ² sòl)	NUM D'HABITATGES TOTAL	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMENTS (m ² sòl)	NUM D'HABITATGES ESTIMATS	
SUP. RED PRIMÀRIA AFECTA AL SEU DESTÍ (m ²)	NUM D'HABITATGES PER HECTÀREA	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² sòl)		
CONDICIONS D'ORDENACIÓ		
(9)		
CONDICIONS DE GESTIÓ (10)		
Figura de planejament:	Gestió:	Directa/Indirecta
CONDICIONS D'EJECUCIÓ		
(11)		

ANNEX VI
Fitxa de catàleg de conjunt

- (1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).
- (2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, cal consignar-la. En el cas dels NHT-BRL, i dels CH, és patrimoni cultural.
- (3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis). Per exemple: bé de rellevància local (nucli històric tradicional).
- (4) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL+CH/NHT, en què:

BIC: bé d'interès cultural

BRL: bé de rellevància local

BC: bé catalogat

CH: conjunt històric

NHT: nucli històric tradicional

- (5) Declaració singular o genèrica per la disposició addicional cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i el règim de protecció dels béns de rellevància local.
- (6) Segons l'article 3.1.b del Decret 62/11, de 20 de maig: valorar la trama urbana, les tipologies i la silueta històrica i els seus destacats valors patrimonials.
- (7) Existència de plans o programes de rehabilitació urbana, entorns de protecció de béns d'interès cultural.
- (8) Estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.
- (9) Estat de conservació dels immobles tradicionals.
- (10) Per als NHT-BRL, s'ha de fer menció dels articles de la normativa urbanística referents al nucli històric tradicional que han d'atenir-se a l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local:

Cal que garantisca, en la mesura que es puga atènyer, el manteniment de l'estructura urbana, de les característiques generals de l'àmbit i de la silueta paisatgística. També cal evitar l'alteració de l'edificabilitat, la modificació d'alineacions, les parcel·lacions i les agregacions d'immoble, llevat que contribuïsquen a la millor conservació del nucli.

Ha d'incentivar la rehabilitació urbana de manera que es facilite el manteniment i la recuperació de l'ús residencial, i les activitats tradicionals i també la incorporació de nous usos que, tot i ser compatibles amb la caracterització i la naturalesa del nucli, ajuden a la revitalització social, cultural i econòmica d'aquest espai.

Ha d'articular, amb la resta del catàleg, la protecció individualitzada dels immobles més significatius i fomentar la conservació i la rehabilitació de tots aquells que contribuïsquen a la caracterització patrimonial, arquitectònica i ambiental del nucli.

Ha de regular que les noves edificacions i substitucions s'adapten a l'ambient i als referents tipològics tradicionals, que han de ser determinats a aquest efecte. En concret, ha de tenir-se en compte, entre altres aspectes, l'edificabilitat, l'ocupació parcel·lària, la disposició volumètrica, l'escala i la forma de l'envolupant, la tipologia i els materials de cobertura, la unió dels forjats i de les cobertes respecte de les façanes, la composició d'aquestes, la seua geometria i disposició de buits i vols, i també l'ús de materials, acabats, ornamentació i cromatismes d'aquestes.

La fitxa ha de contenir mesures d'ornament d'edificis i espais urbans, i ha de regular amb caràcter limitador la instal·lació de cartells, de publicitat, de marquesines, veles i qualsevol altres elements que puguen resultar distorsionadors de l'escena i de l'ambient urbans.

Pel que fa a espais o vials, ha de regular els criteris de reurbanització, inclosos, entre altres aspectes, la reposició o la renovació de paviments, l'enjardinament i l'arbratge, el mobiliari urbà, les senyalitzacions, l'eliminació de barreres arquitectòniques, l'enllumenat i la resta d'elements amb incidència ambiental. Així mateix, ha de regular, sense perjudici del que hi ha establert en el títol III de la Llei de carreteres de la Comunitat Valenciana, l'assignació d'ús i d'ocupació de les vies públiques, l'accessibilitat a aquestes, i l'estacionament de vehicles; sempre, però, prioritzant, en la mesura que siga possible, l'ús de vianants i de ciclistes, el transport públic i la dotació d'estacionaments per a residents, a fi d'evitar al màxim les afectacions del trànsit rodat. S'ha de tenir, particularment, en consideració el manteniment de les pràctiques rituals o simbòliques tradicionals.

S'ha de determinar que cada instal·lació urbana elèctrica, de telecomunicacions o de qualsevol altra naturalesa semblant se situe en llocs en què no es perjudique la imatge característica del nucli històric tradicional.

Per als centres històrics protegits, han de fer esment als Articles de la Llei de patrimoni cultural valencià referits a la protecció i a l'autorització d'intervencions, i s'han d'acollir, com a mínim, al règim de protecció que s'estableix per als NHT-BRL.

(11) S'ha de consignar la normativa específica de la secció que siga aplicable pel que fa a la protecció, inclosos els instruments derivats d'aquesta com plans o programa, estratègies, inventaris.

(12) S'han de consignar les normes del pla d'ordenació estructural que es referisquen a la protecció de l'element catalogat.

(13) En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'han donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.), que s'insereixen en l'annex gràfic que s'adjunta a cada fitxa. S'ha de fer servir la mateixa numeració en tots dos.

(14) Incorporació de fotografies dels enfronts de les façanes i la resta d'elements d'interès. Fotografia aèria del cadastre.

MODEL DE FITXA DEL CATÀLEG CONJUNT		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI (1)	CÓDIGO (4)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÉS CULTURAL		
Justificació legal	(5)	
Valoració de l'interés	(6)	
Afectacions patrimonials	(7)	
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		
Delimitació literal de l'àmbit		
Documentació gràfica: plànol cadastral del NHT/CHP		
DESCRIPCIÓ GENERAL DEL NÚCLIO HISTÓRIC TRADICIONAL		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	

	Història
Tipologies predominants i existents	
Descripció	
Solucions constructives i materials predominants	(8)
Elements catalogats per la legislació urbanística, béns de rellevància local i béns d'interès cultural	
ESTAT DE CONSERVACIÓ (9)	
NORMATIVA DE PROTECCIÓ (10)	
Segons l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de mai (per als NHT-BRL)	
Normativa sectorial	(11)
Normativa del pla	(12)
BIBLIOGRAFIA I FONTS DOCUMENTALS	
OBSERVACIONS	
DOCUMENTS GRÀFICS	
Índex de documents gràfics	(13)
Documents gràfics	
Reportatge fotogràfic	(14)

FITXA DE CATÀLEG INDIVIDUAL

(1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, consigneu-la.

(3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis) per al cas de béns de rellevància local i béns d'interès cultural. Per exemple: bé d'interès local (jardí històric). En el paisatge s'han de consignar les classes que proposa l'estudi de paisatge. Si la protecció que es proposa no correspon a cap legalment establida, s'ha de deixar en blanc.

(4) A l'efecte urbanístic i territorial i per al cas del patrimoni cultural i el paisatge, s'ha de consignar en aquest epígraf el nivell general de protecció que s'assigna a l'element o el conjunt catalogat, a la vista del que s'ha indicat en el posterior epígraf 15 i d'acord amb els criteris següents:

Protecció general: integral, quan els valors apreciats es presenten de manera generalitzada en l'element o el conjunt, la qual cosa comporta que la majoria dels components principals tenen interès per a la conservació i, a més, tenen un caràcter material. Pot haver-hi algun component, a més dels anteriors, que presente interès per a la conservació de caràcter ambiental o tipològic. Els components caracteritzats com a irrellevants o impropis han de ser, per tant, una minoria.

Protecció general: parcial, quan els valors apreciats es presenten només en algunes parts de l'element o el conjunt catalogat, la qual cosa comporta també que només alguns dels components principals de caràcter material tenen interès per a la conservació. Altres components poden tenir interès des del punt de vista ambiental o tipològic i la resta, o bé no tenen interès (són irrellevants) o constitueixen elements impropis.

Protecció general: ambiental, quan el que es pretén conservar de l'element o el conjunt no és cap component material concret, sinó algunes de les característiques morfològiques que formen part de l'escena o l'ambient rural o urbà, segons es percep des de l'espai públic. Això comporta que ha de tenir algun component d'interès amb aquest caràcter i no tenir cap component d'interès de caràcter material, i en aquest cas seria PG parcial. Un exemple de PG ambiental pot ser una forma de composició de les façanes o determinats tractaments cromàtics.

Protecció general: tipològica, quan el que es pretén conservar, de manera anàloga a la protecció anterior, són algunes característiques tipològiques de l'element o el conjunt, com pot

ser, per exemple, un tipus de parcel·lació, la utilització de determinades tècniques constructives, la situació dels patis de llums, un programa funcional arquetípic, etc.

(5) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T, en què:

BIC: bé d'interès cultural - BRL: bé de rellevància local

BC: be catalogat - PG: protecció general

I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipològica

(6) Declaració singular o genèrica per disposició addicional primera o cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local.

(7) Existència de plans directors, inclusió en inventaris o catàlegs patrimonials, localització del bé en conjunt històric, nucli històric tradicional o entorn de bé d'interès cultural, etc.

(8) S'ha d'identificar l'administració o organisme propietari.

(9) S'han d'identificar aspectes caracteritzadors com l'ús (residencial, religiós, industrial...), en el cas d'ús residencial si és unifamiliar o plurifamiliar, el nombre de crugies o la situació del celobert o escala, o si s'adscriu a alguna de les tipologies estudiades en la memòria del catàleg. Per exemple, edifici d'habitatges plurifamiliar amb pati central o edifici industrial de nau única.

(10) Descripció morfològica i funcional del bé. En béns etnològics: descripció del procés tecnològic. Organització de l'espai i dels temps.

(11) Descripció de la fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres. Estat general de conservació.

(12) Descripció dels elements d'interès que puga haver-hi: fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.

(13) En el cas del patrimoni cultural i el paisatge es consideren components principals d'un element o conjunt protegit aquelles parts o característiques d'aquest que tenen funcions recognoscibles i diferenciades i que presenten una certa homogeneïtat quant als valors que en justifiquen la conservació o la consideració com a irrellevant o impropï.

Cada component identificat s'ha de consignar de manera sintètica precedit per un número en ordre correlatiu. A continuació, i entre parèntesis, se n'ha de consignar la valoració com a: a conservar, irrellevant o impropï.

Respecte al caràcter de cadascun d'aquests components, aquests poden ser: material, ambiental o tipològic. Per exemple, en una edificació que s'incloua en el catàleg del patrimoni cultural poden considerar-se com a components principals de caràcter material parts concretes d'aquesta com ara les façanes, les cobertes o el nucli d'escala; poden considerar-se components de tipus ambiental la composició dels buits o el tractament cromàtic dels paraments exteriors; finalment, pot haver-hi altres components que respongueren a unes determinades pautes o tipologies com pot ser la disposició dels patis interiors, una determinada parcel·lació o una solució constructiva arquetípica.

A continuació de cada component abans consigna i de la seua valoració, s'ha de consignar (separat per una barra) el caràcter del component abans citat i, finalment, l'estat de conservació d'aquest component segons les categories següents: bon estat, acceptable, deficient i mal estat.

(14) En aquest apartat i en correspondència amb l'anterior, s'han d'especificar les actuacions establides sobre cada component abans considerat expressat amb el mateix numeral i segons els tipus següents:

Manteniment; quan les actuacions es limiten a la mera conservació de l'existent.

Rehabilitació; quan unes parts es conserven, altres es restauren i altres es condicionen per a nous usos o per a la recuperació dels antics.

Restauració; quan les actuacions es dirigeixen al fet que la totalitat del component recupere l'aspecte original o la funcionalitat que ha perdut.

Condicionament; quan en un component les accions realitzen canvis en el seu aspecte o la seua funcionalitat per a minorar l'impacte sobre altres components que es pretenen conservar.

Eliminació; quan el que es pretén és la desaparició del component per la incompatibilitat amb la resta de components que es pretenen conservar.

Com a criteri general:

En els components que s'han de conservar i en bon estat, les actuacions han de ser preferiblement de manteniment; quan l'estat és acceptable ha de primar la rehabilitació; i si és deficient o dolent les actuacions han de ser fonamentalment de restauració.

En els components definits com a irrelevant, les actuacions han de ser preferiblement de condicionament quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat. En la resta de casos pot obviar-se la previsió d'actuacions.

En els components definits com a impropis les actuacions han de ser, obligatòriament, d'eliminació quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat; no obstant això, si l'estat és bo o fins i tot acceptable s'han de proposar, com a mínim, actuacions de condicionament dirigides a minorar l'impacte sobre els components que es mantenen, rehabiliten o restauren. En la resta de casos s'ha d'optar lliurement per les actuacions que s'estimen més convenients per la seua incidència sobre els components que s'han de conservar.

Després de les propostes d'actuació i per a cada component s'ha de determinar la importància estimada de les actuacions proposades d'acord amb les qualificacions següents: alta, mitjana i reduïda. De la mateixa manera s'ha de procedir amb la urgència, que s'ha de qualificar, simplement, com a: urgent i no urgent. En l'estimació de la importància i urgència de les actuacions s'han de tenir en compte tant els criteris de foment i les possibilitats d'intervenció expressades en l'anàlisi (apartat 4.b de l'article 42) com les propostes normatives i d'intervenció de la memòria justificativa (apartat 4.c d'aquest mateix article).

S'han de citar promotor o promotora, a qui tinguera l'autoria i datació de la intervenció.

En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'ha donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.) que s'adjunten en l'annex gràfic que acompanya cada fitxa. S'ha d'emprar la mateixa numeració en els dos.

S'han d'aportar amb el format de la fitxa, tots els elements gràfics o fotogràfics identificats en l'apartat 14 anterior, emprant la mateixa numeració. En el cas que no puga presentar-se en aquest format, es pot consignar en l'apartat de referències documentals.

S'han d'adjuntar les fotos en què l'element protegit resulte més recognoscible.

MODEL DE FITXA CATÀLEG INDIVIDUAL		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI (1)	CÓDIGO (5)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
Protecció general	(4)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÉS CULTURAL		
Justificació legal	(6)	
Valoració de l'interés	(7)	
Afeccions patrimonials		
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		

Coordenades UTM		
Polígon/illa i parcel·la cadastral		
Plànol cadastral situació		
TITULARITAT		
Pública		(8)
Privada		
DESCRIPCIÓ GENERAL DE L'IMMOBLE		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	
	Estil	
	Autoria	
	Història	
	Ús original	
Tipologia		(9)
Descripció		(10)
Solucions constructives		(11)
Béns mobles		
Elements d'interès		(12)
Elements impropis		
Usos actuals i passats		
COMPONENTS PRINCIPALS (13)		
Número i identificació d'elements		
Valoració de l'interès dels elements		
Caràcter		
Estat de conservació. Patologies.		
Actuacions previstes.		(14)
INTERVENCIÓ RECENTS (15)		
NORMATIVA DE PROTECCIÓ USOS PROPOSATS		
Normativa de protecció. Elements constructius		
Normativa de protecció. Béns mobles		
Normativa de protecció. Jardineria		
Normativa de protecció. Altres		
Usos proposats		
Destinació pública o privada		
JUSTIFICACIÓ I DELIMITACIÓ LITERAL I GRÀFICA DE L'ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BÉ. NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL BÉ		
BIBLIOGRAFIA Y FONTS DOCUMENTALS		
OBSERVACIONS		
DOCUMENTS GRÀFICS		
Índex de documents gràfics		(16)
Documents gràfics		(17)
Reportatge fotogràfic (18)	Generals	Exteriors
		Interiors
	Detall	

ANNEX VII

Contingut de l'estudi ambiental i territorial estratègic

La informació que haurà de contindre l'estudi ambiental i territorial estratègic, previst en l'article 54 d'aquest text refós, serà, com a mínim, la següent:

- a) Un esborrany del contingut, objectius principals del pla o programa i relacions amb altres plans i programes pertinents.
- b) Els aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient i del model territorial, així com la seua probable evolució en cas de no-aplicació del pla o programa.
- c) Les característiques mediambientals i territorials de les zones que puguen veure's afectades de manera significativa i la seua evolució tenint en compte el canvi climàtic esperat en el termini de vigència del pla o programa.
- d) Qualsevol problema mediambiental o territorial existent que siga rellevant per al pla o programa, incloent-hi en particular els problemes relacionats amb qualsevol zona d'especial importància mediambiental o territorial, com ara les zones designades de conformitat amb la legislació aplicable sobre espais naturals i espècies protegides.
- e) Els objectius de protecció mediambiental i de sostenibilitat del model territorial fixats en els àmbits internacional, comunitari o nacional que tinguen relació amb el pla o programa i la manera en què aquests objectius i qualsevol aspecte mediambiental s'han tingut en compte durant l'elaboració.
- f) Els probables efectes significatius en el medi ambient i en el model territorial, incloent-hi aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, la seua incidència en el canvi climàtic, en particular, una avaluació adequada de l'empremta de carboni associada al pla o programa, els béns materials, el patrimoni cultural, el paisatge i la interrelació entre aquests factors. Aquests efectes han de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mitjà i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.
- g) Incidència de l'actuació en el model territorial i sobre les determinacions específiques per a la zona en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- h) Les mesures previstes per a 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 aquest.
- i) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes i una descripció de la manera en què es va realitzar l'avaluació, incloent-hi les dificultats, com ara deficiències tècniques o falta de 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 58 d'aquest text refós.
- k) Un resum de caràcter no tècnic de la informació facilitada en virtut dels epígrafs precedents.

En l'anàlisi mediambiental existirà una referència al principi de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus

ANNEX VIII

Críteris per a determinar si un pla o programa s'ha de sotmetre a avaluació ambiental i territorial

ESTRATÈGICA ORDINÀRIA

1. Les característiques dels plans i programes, considerant en particular:

- a) La mesura en què el pla o programa estableix un marc per a projectes i altres activitats, bé en relació amb la ubicació, naturalesa, dimensions i condicions de funcionament o bé en relació amb l'assignació de recursos.
- b) La mesura en què el pla o programa influeix en altres plans o programes, incloent-hi els que estiguen jerarquitats.
- c) La pertinència del pla o programa per a la integració de consideracions ambientals, amb l'objecte, en particular, de promoure el desenvolupament sostenible.
- d) Problemes ambientals significatius relacionats amb el pla o programa.
- e) La pertinència del pla o programa per a la implantació de la legislació comunitària o nacional en matèria de medi ambient, com ara, entre altres, els plans o programes relacionats amb la gestió de residus o la protecció dels recursos hídrics.
- f) La incidència en el model territorial.

2. Les característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada, considerant en particular:

- a) La probabilitat, duració, freqüència i reversibilitat dels efectes.
- b) El caràcter acumulatiu dels efectes.
- c) El caràcter transfronterer dels efectes.
- d) Els riscos per a la salut humana o el medi ambient.
- e) La magnitud i l'abast espacial dels efectes (àrea geogràfica i grandària de la població que es puguin veure afectades).
- f) El valor i la vulnerabilitat de l'àrea probablement afectada causa de:
 - 1.r Les característiques naturals especials.
 - 2.n Els efectes en el patrimoni cultural.
 - 3.r La superació de valors límit o d'objectius de qualitat ambiental.
 - 4.t El segellament i l'explotació intensiva del sòl.
 - 5.t Els efectes en àrees o paisatges amb rang de protecció reconegut en els àmbits nacional, comunitari o internacional.
 - 6.t Els efectes sobre el desenvolupament equilibrat del territori.

ANNEX IX

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

1. Per a la inscripció en el Registre d'Instruments de Planejament Urbanístic, l'òrgan que l'haja aprovat remetrà la documentació següent a la seu del Registre:

a) Dels instruments de planejament:

1.r Certificat de l'acord d'aprovació definitiva.

2.n Document tècnic, complet, aprovat definitivament.

b) De les anotacions accessòries o cancel·lacions, el text de la sentència, interlocutòria o resolució judicial o, si és el cas, de l'acte corresponent.

2. La documentació a què es fa referència en els apartats anteriors s'haurà de remetre amb les diligències oportunes que en garanteixen 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 aquest suport, d'acord amb la regulació que figura en l'annex IV d'aquest text refós.

ANNEX X

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

Les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana s'han de planificar mitjançant l'instrument de planejament general o mitjançant un pla parcial o un pla de reforma interior. A més, aquests instruments:

a) Han de donar prioritat a les actuacions de rehabilitació davant de les de substitució, i dins de les primeres, a aquelles que permeten el manteniment de la població resident.

b) Han d'abordar tots o alguns dels objectius següents, en funció de les característiques dels respectius àmbits:

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

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

3.r La supressió de barreres arquitectòniques i l'adequació dels espais públics, els edificis i els habitatges a les necessitats de les persones grans o en situació de discapacitat.

4.t La millora de l'accessibilitat multimodal i la convivència de la mobilitat motoritzada amb els modes de transport de vianants i ciclista i amb el transport públic.

5.è El manteniment de la vitalitat urbana mitjançant la mescla d'usos, admetent la compatibilitat més gran de les activitats productives amb l'ús residencial.

6.è La recuperació dels valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics dels espais urbans, i també dels elements que representen la identitat local.

7.è La millora dels espais lliures a baix cost, donant prioritat a l'ús de flora local i implantant estratègies d'estalvi en matèria de reg i manteniment.

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

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

10.è La integració de les perspectives de gènere i d'edat, utilitzant mecanismes i instruments que fomenten i afavorisquen la participació ciutadana i la transparència.

c) Han d'incloure en la memòria els apartats següents que acrediten la idoneïtat tècnica i la viabilitat econòmica de l'actuació, fixada aquesta última en termes de rendibilitat i equidistribució de beneficis i càrregues:

1.r La justificació dels fins i els interessos públics que persegueix l'actuació, i també de la seua necessitat i conveniència.

2.n La identificació dels immobles inclosos en el seu àmbit, i també dels que en són persones propietàries i ocupants legals.

3.r Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i proposats en matèria d'edificabilitat, densitat, usos i tipologies edificatòries i dotacions urbanístiques.

4.t L'estimació econòmica dels valors de repercussió de cada ús proposat, l'import de la inversió, les ajudes públiques directes i indirectes, les indemnitzacions corresponents i els ingressos tributaris i les despeses públiques pel manteniment i per la prestació dels serveis municipals.

5.è L'anàlisi de la inversió que puga atraure l'actuació i de la seua repercussió en el finançament d'aquesta, a fi de minimitzar l'impacte sobre el patrimoni de les i els particulars.

6.è L'avaluació de la capacitat pública necessària per a finançar i mantenir les dotacions urbanístiques públiques, i també el seu impacte en les hisendes públiques.

7.è Un avanç de les determinacions bàsiques de reparcel·lació, que permeta assegurar l'equidistribució de beneficis i les càrregues entre els afectats.

8.è L'horitzó temporal necessari per a garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.

9.è El pla per a garantir els drets de reallotjament i retorn a què done lloc l'actuació.

ANNEX XI

Prevençió d'incendis forestals ⁵⁹

Tota urbanització, nucli de població, edificació o instal·lació destinada a ús residencial, industrial o terciari en terreny forestal o confrontant a aquest, han d'integrar les infraestructures i mesures següents, d'acord amb el Reial decret 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals i amb totes les normes específiques que siguen aplicables.

1. Faixa perimetral de protecció.

A fi de disminuir o trencar la continuïtat dels combustibles forestals s'ha d'assegurar una faixa perimetral de protecció mínima de 30 metres d'ample, mesura des del límit exterior de l'edificació, instal·lació o conjunt de les mateixes a defensar.

a) La zona de discontinuïtat entre els terrenys urbans i les formacions de vegetació forestal ha de tenir l'amplària corresponent a una àrea tallafocs d'ordre dos, segons la metodologia establida pel Pla de silvicultura preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicant una correcció en funció del pendent. L'amplària mínima ha de ser de 25 metres, més un vial de 5 metres d'amplària. Es pot prescindir d'aquest vial de 5 metres si és inviable la seua execució, sempre que es compte amb una banda de decapatge d'aquesta mateixa amplària. Aquesta distància s'ha d'ampliar en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els 50 metres quan el pendent siga superior al 30 %.

b) En el cas dels establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort, la discontinuïtat ha de ser de 50 metres en el costat dels vents més desfavorables.

c) Les edificacions aïllades situades en terrenys forestals, o confrontants a aquests, han de disposar d'una àrea de defensa enfront del risc d'incendis forestals de, almenys, 30 metres. Aquesta distància s'ha d'ampliar en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim: els 50 metres quan el pendent siga superior al 30 %. Aquestes amplàries poden reduir-se (fins a un 50 %) justificadament quan s'incorporen infraestructures que propicien la mateixa protecció enfront de l'incendi forestal que la faixa, com ara murs de, almenys 1 metre d'altura, i poden augmentar-se en casos d'especial risc, concretament en els establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort en un 100 %, almenys en les direccions dels vents més desfavorables.

d) En àrees de nova implantació es poden incorporar zones enjardinades sota criteris, de jardineria preventiva contra incendis forestals, amb possibilitat d'integrar sistemes de reg de la vegetació, que garantisquen una major resistència al foc com a elements de defensa passiva en determinats sectors perimetrals de les zones a protegir.

El manteniment de les faixes perimetrals de protecció s'ha de realitzar cada dos anys per a la banda de desbrossament i cada quatre anys per a la totalitat de la faixa perimetral, així mateix les àrees de defensa de les edificacions aïllades han de ser mantingudes.

La responsabilitat de l'execució i manteniment de l'àrea de defensa o zona de discontinuïtat correspon al propietari o propietaris de les edificacions o terrenys urbans.

2. Vials.

Preferentment han d'existir almenys dos vials d'accés amb les característiques següents:

a) Amplària mínima lliure: 5 metres en vials amb direcció en dos sentits i 3,5 metres en vials de sentit únic.

b) Altura mínima lliure o gàlib de seguretat de poda d'arbres: 5 metres.

c) Capacitat portant del vial: 2000 kp/m².

d) Pendent de la via: inferior al 12 %, podent arribar ocasionalment al 20 %, com a màxim.

e) Zones de canvi de sentit per a cada quilòmetre de via, havent de ser de 200 m² i 8 m mínim de llarg.

⁵⁹ L'annex XI es modifica per l'article 182 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

f) En trams corbs, el carril de rodadura ha de quedar delimitat per la traça de la corona circular els radis mínims de la qual han de ser 5,3 metres i 12,5 metres, amb una amplària lliure per a la circulació de 7,2 metres.

g) Quan no es puga disposar de dues vies d'accés, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac circular de 12,5 metres de ràdio.

h) En els casos que no siguen una edificació aïllada, és necessari a més un camí perimetral d'una amplària mínima de 5 metres que ha de constituir la banda de decapatge de l'àrea tallafocs. Es pot prescindir d'aquest vial si és inviable la seua execució, sempre que es compte amb una banda de decapatge d'aquesta mateixa amplària.

i) Els vials d'accés i les seues cunetes han de mantenir-se lliures de vegetació, i han de disposar d'una faixa de protecció de 10 metres, a cada costat del camí, amb les característiques següents:

– Actuació sobre l'estrat arbustiu: aclarida forta de l'estrat arbustiu.

– Actuació sobre l'estrat arbori: La fracció de cabuda coberta (FCC) de l'arbratge ha de ser menor del 20 % i l'arbratge restant s'ha de podar fins a 2/3 de la seua altura (fins a un màxim de 3 metres).

3. Tractament de la vegetació interior. La vegetació interior existent en les parcel·les també és capaç de propagar un incendi, per tant, a fi de reduir la vulnerabilitat dels béns existents, és necessari realitzar les actuacions següents quan la distància al terreny forestal siga menor de 500 m.

– Actuació sobre l'estrat arbustiu: Reducció de la cobertura fins a un màxim d'un 10 6/0 d'FCC.

– Actuació sobre l'estrat arbori: L'FCC de l'arbratge ha de ser menor del 40 % (tenint en compte la superfície total de la parcel·la).

– L'arbratge restant s'ha de podar fins a 2/3 de la seua altura o un màxim de 3 metres.

– En tot cas, la fracció de cabuda coberta de l'estrat arbustiu i de l'arbori no pot superar el 40 %.

– S'ha d'evitar el contacte de la vegetació amb les edificacions, separant les branques de qualsevol mena de construcció, ja siga auxiliar o principal, a una distància mínima de 3 metres.

– S'ha d'evitar l'acumulació de residus o material combustible (llenyes, restes de jardineria, etc.) a l'interior de la parcel·la o zona urbanitzada, en tot cas s'ha de situar en zones protegides davant un eventual incendi.

– S'han d'evitar els materials i la vegetació més inflamable (tanques) per al tancament de les parcel·les.

4. Punts d'aigua.

4.1. Instal·lació d'hidrants.

Han de complir les condicions generals següents quant a ubicació, característiques de funcionament i senyalització, sense perjudici de l'especificat respecte al cabal i a l'autonomia requerida en el Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

a) Ubicació dels hidrants:

– En el perímetre exterior de les edificacions o instal·lacions.

– En zones fàcilment accessibles i fora de llocs destinats a circulació i estacionament de vehicles.

– Distribuïts de tal manera que la distància entre ells, mesura per espais, públics, no siga major de 200 m.

b) Característiques de funcionament:

– La xarxa hidràulica que subministre els hidrants ha de permetre el funcionament simultani de 2 hidrants consecutius durant 2 hores, cadascun d'ells amb un cabal mínim de 1.020 l/min i una pressió mínima d'1 bar (1,019 kg/cm²).

– Si per motius justificats, la instal·lació d'hidrants no poguera connectar-se a una xarxa general de proveïment d'aigua, ha d'haver-hi una reserva d'aigua adequada per a proporcionar el cabal abans indicat.

– Disposaran de ràcord normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre. c)
Senyalització:

– Hauran d'estar degudament senyalitzats segons la Norma UNE 23033. 4.2 Altres sistemes.

Poden plantejar-se altres mesures de protecció a base d'aigua com són: la creació de xarxes d'elements aspersors, instal·lació de preses en piscines i basses amb ràcord normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre, instal·lació de cortines d'aigua en habitatges, creació de reserves d'aigua a partir d'aigües depurades o de pluja, etc., i fins i tot contemplar l'enjardinament de la zona perimetral amb vegetació dispersa i de baixa inflamabilitat i combustibilitat.

Aquestes mesures han d'aplicar-se necessàriament per a compensar les mesures de la resta de l'annex que justificadament no puguem realitzar-se.

5. Plans d'autoprotecció.

S'ha de disposar de plans d'autoprotecció a les urbanitzacions, instal·lacions, conjunt d'edificacions i edificacions aïllades d'acord amb el Pla especial enfront del risc d'incendis forestals de la Comunitat Valenciana, que s'han d'incorporar al pla d'actuació municipal, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 13/2010, de 23 de novembre, de la Generalitat, de protecció civil i gestió d'emergències i el seu desenvolupament.

ANNEX XII

Criteris i regles per a la planificació amb perspectiva de gènere

1. Urbanisme per a les persones.

1.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han de respondre a les necessitats bàsiques de totes les persones tenint en compte la seua diversitat. Les ciutats, el paisatge, la mobilitat, els espais públics, els accessos, els habitatges, han de reflectir i facilitar les diferents esferes de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o la política i la personal. Igualment han de possibilitar els diferents usos i necessitats que les persones amb les seues diversitats requereixen. En la memòria dels plans, els programes i els projectes urbanístics, cal incloure un apartat amb una caracterització quantitativa i una caracterització qualitativa:

– una caracterització quantitativa, mitjançant tècniques d'estudi demogràfiques i sociològiques, com ara les piràmides de població, segregació per sexe, per edat, xifres d'ocupació o estudis, etc.,

– una caracterització qualitativa que identifique les necessitats i les aspiracions dels sectors de població afectats, estructurada des de les variables següents: edat, sexe i diversitat funcional. Cal incorporar un capítol que avalue les repercussions de les accions previstes per a la diversitat de tota la població, i concretament, en matèria de gènere, respecte dels aspectes establits i relacionats amb aquest annex.

2. Xarxa d'espais comuns.

2.1. La xarxa d'espais comuns, o per a la vida quotidiana, és el conjunt d'espais públics que donen suport a les activitats diàries dels entorns públic i privat. La forma en què es defineixen i connecten ha de tenir en compte totes les necessitats quotidianes, atenent especialment els desplaçaments de la vida reproductiva i de cures. Aquesta xarxa, que ha d'afavorir les necessitats bàsiques, està constituïda per:

a) Espais de relació, com ara jardins, places, i altres espais lliures vinculats a la xarxa de vianants, en els quals es fomenta el pas, l'estada, la relació entre persones, com ara cantonades i xamfrans, voreres amples amb bancs per al descans, etc., amb l'objectiu d'afavorir la mobilitat a peu en les distàncies curtes i l'accés als espais comuns per a la socialització i la convivència.

b) Els equipaments d'ús diari destinats a l'educació de les xiquetes i els xiquets (escoles infantils de 0 a 3 anys, col·legis d'infantil i primària, instituts de secundària i batxiller i altres espais educatius i d'oci); a la cura o l'esplai de persones majors (centres de dia i altres); a l'atenció primària sanitària (centres de salut); centres socials; centres culturals, equipaments esportius (pistes exteriors, pavellons i equipaments esportius integrats en el mobiliari urbà), oficines de l'administració municipal i qualsevol altre equipament o recinte que permeti el desenvolupament de la vida diària i les rutines de tots els segments de la població.

c) Els comerços i els serveis quotidians que proporcionen els productes bàsics per a l'alimentació i la cura de la llar i del nucli familiar.

d) Les parades de transport públic.

e) Els vials que els comuniquen i els connecten directament.

f) Espais per a la gestió de residus i el seu reciclatge, mobiliari urbà (senyals de circulació, papereres, fonts públiques, etc.) espais especials com ara espais per als animals de companyia i qualsevol altre element que ocupe un espai en la xarxa pública, que siga d'ús quotidià i que necessite ser dissenyat de forma inclusiva.

2.2. L'àmbit de planificació de la xarxa d'espais comuns és, preferentment, el barri o una unitat morfològica i poblacional de característiques particulars que ho identifiquen i ho diferencien.

2.3. Els plans de desenvolupament urbanístic, en el corresponent plànol d'ordenació, han de delimitar la xarxa d'espais comuns per barris i els elements de connexió entre aquests espais. Aquesta xarxa forma part de l'ordenació estructural de la xarxa viària i dels espais públics que connecta. Les normes urbanístiques han de fixar les condicions mínimes aplicables als projectes d'urbanització i d'obra pública que es desenvolupen en el seu àmbit.

2.4. Els projectes d'urbanització i d'obra pública que afecten els vials i els espais públics han de dissenyar l'espai d'acord amb les determinacions contingudes en els plans que desenvolupen, tenint en compte sempre la perspectiva de gènere i aquest annex.

2.5. També han d'incloure en el pla de participació pública de l'article 55.1 d'aquest text refós, el procés de participació ciutadana, com a element previ per a conèixer les necessitats poblacionals. Aquest procés ha de ser obert i ha de vigilar per la representativitat de tots els sectors poblacionals (sexe, edat, diversitats, situacions socioeconòmiques, etc.). L'objectiu d'aquest és conèixer i reclamar les diferents necessitats de la població a través de la participació directa.

En els diferents treballs del procés participatiu s'ha de treballar partint de les bases d'aquest annex i s'ha de reflectir en l'informe final.

2.6. La conselleria amb competències en ordenació del territori, urbanisme i paisatge, ha d'elaborar guies per a l'aplicació de la perspectiva de gènere en els plans i els projectes urbanístics d'espais públics, i així ha de facilitar les eines als equips professionals que treballen en aquests tipus d'actuació. També ha d'elaborar guies específiques per a projectes d'edificació, d'edificis d'habitatges o altres on calga aplicar la perspectiva de gènere als espais interiors (elements comuns i privats).

3. Proximitat de les activitats de la vida quotidiana.

3.1. Els plans urbanístics han de facilitar ciutats compactes amb un teixit dens definit, afavorir la proximitat entre les activitats diàries i facilitar les connexions amb els espais i els equipaments adjacents al nucli urbà, localitzats en la perifèria. S'ha de limitar el creixement dispers.

3.2. Tots els espais inclosos en la xarxa d'espais comuns (espais de relació, jardins, places, equipaments exteriors, edificis d'equipaments, comerços, serveis quotidians, parades de transport públic, etc.) s'han de distribuir amb criteri de proximitat: la ubicació òptima és la que permet l'accés a cada espai des d'una distància màxima de deu minuts caminant sense dificultat des de qualsevol punt del barri. Cal disposar espais d'estar i de relació vinculats a la xarxa de vianants cada 300 metres.

4. Combinació d'usos i activitats.

4.1. La planificació ha de propiciar l'urbanisme inclusiu des de la perspectiva de gènere, on la combinació d'usos garantisca la inclusió de la totalitat poblacional (persones de diferent sexe, edat, diversitat funcional, origen i cultura). La planificació ha d'evitar zonificacions amb usos exclusius i evitar també la disposició concentrada d'habitatges d'un mateix perfil familiar i econòmic, fomentant la distribució equitativa dels equipaments i els serveis, impulsant la creació d'habitatges que faciliten la presència de la diversitat familiar actual i de la relació entre aquests.

4.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han de regular la realització d'activitats remunerades en l'habitatge, establint les limitacions necessàries per a garantir la bona convivència entre els diferents usos permesos i entre la diversitat veïnal.

4.3. En l'àmbit de la mobilitat, cal preveure la presència de diferents formes de desplaçament i transport —motoritzat, transport públic, itineraris de vianants i carrils per a bicicletes— tant en les comunicacions interunitats (barri/mòdul) com les pròpies del barri com també la ubicació d'espais per a les activitats comunes.

4.4. Tot i afavorir els usos mixtos, també s'han de procurar els usos dotacionals, d'equipaments i serveis en les proximitats de les estacions de transport públic, especialment en les estacions intermodals.

5. Seguretat en l'espai públic.

5.1. Els itineraris que connecten elements de la xarxa d'espais comuns fomentant els recorreguts a peu i enfortint la xarxa de vianants, han de ser accessibles, disposar de bancs per al descans i garantir la seguretat dels usuaris i de les usuàries amb la il·luminació i visibilitat necessària i l'eliminació de barreres físiques que condicionen la seguretat.

Han de fomentar l'autonomia de mobilitat de la infància (camins escolars).

5.2. Cal eliminar els punts conflictius entre els itineraris de vianants i els vials de vehicles i de bicicletes. Els carrils de bicicletes han d'estar físicament separats dels vianants i del trànsit de vehicles a motor.

5.3. La xarxa d'espais públics s'ha de tractar com una xarxa contínua i jerarquitzada. S'han de crear fites que faciliten la identificació i la lectura de l'espai, l'orientació i l'apropiació de cada espai. Cal evitar la monotonia i la uniformitat dels espais públics per tal de millorar-ne la diferenciació visual. Cal facilitar la visibilitat dels espais públics des dels edificis confrontats.

5.4. Els espais públics han d'estar ben assenyalats. Els senyals o les fites han d'incloure la informació necessària per a trobar-los en la xarxa d'espais comuns, i relacionar-los amb els altres espais de la xarxa i amb els punts d'emergència.

5.5. Les parades de transport públiques han de ser segures, accessibles i visibles des del seu entorn i han de formar part de la xarxa d'espais comuns.

5.6. S'han de garantir espais d'esplai i de relacions socials que permeten la bona convivència intergeneracional, com també la qualitat, la seguretat, el manteniment i la neteja.

5.7. S'ha d'incorporar el criteri de seguretat en la localització i el disseny dels edificis públics. Els itineraris de vianants han de ser segurs front a qualsevol tipus d'incidència (en especial s'han d'evitar espais amagats on es puguen afavorir les agressions). Cal garantir que aquesta xarxa dels espais comuns arribi a totes les zones residencials, i als espais adjacents en l'entorn del nucli urbà, a les zones de grans activitats i als grans equipaments, mitjançant el transport públic.

5.8. Els plans, els programes i els projectes urbanístics que es desenvolupen sobre sòls urbanitzats, han d'identificar els llocs insegurs, dins del procés de participació ciutadana, mitjançant tècniques de recorreguts participatius, dirigides per especialistes, i amb la finalitat de modificar i millorar els espais i la seua xarxa.

6. Habitabilitat de l'espai públic.

6.1. Els espais de vianants han de ser amples, segurs i lliures de conflictes amb el trànsit de vehicles. S'han de proporcionar superfícies per a realitzar activitats de relació social, d'estar, de reunió i d'esplai. La vegetació, la il·luminació i el mobiliari urbà han d'estar inclosos en el disseny d'aquests espais, sempre amb caràcter inclusiu i amb perspectiva de gènere, i al servei de les activitats anomenades. S'han d'adoptar mesures de qualitat de l'aire, del confort tèrmic i acústic i de l'accessibilitat dels itineraris i de tots els espais públics.

6.2. Com a mínim, el 75 % de la superfície viària que conforma la xarxa d'espais per a la vida quotidiana han de ser vials de vianants i el 60 % de la totalitat de vials del barri o de la unitat de referència.

6.3. Els comerços, els serveis i els equipaments ubicats en plantes baixes han d'obrir a l'espai públic i establir així relacions de continuïtat, per millorar la relació entre els espais. Les normes urbanístiques dels plans han d'establir les superfícies de l'espai públic que puguen ser ocupades per activitats comercials i que, en qualsevol cas, no poden reduir l'espai de vianants en més del 50 % de l'amplada destinada al vial de vianants ni del 30 % de la superfície de l'espai públic d'ús de vianants. En superfícies menors cal assegurar com a mínim el doble pas de vianants amb equipatge, cadira de rodes o semblant.

7. Equipaments.

7.1. Els plans urbanístics han d'establir reserves de sòl per a l'edificació d'equipaments i centres destinats a l'atenció de les persones que necessiten espais especialitzats, tenint en compte el model d'usos combinats i pròxims que s'estableix en el punt 4. Així, es preveu que els espais d'educació de menors (escoles infantils de 0 a 3 anys, residències i altres), d'assistència i esplai per a persones majors (centres de dia, llars de jubilats, residències), com també per a persones amb diversitat funcional (centres de dia, residències, centres ocupacionals, centres mixtos, etc.), o espais per a la inclusió social (centres d'atenció i residències d'inclusió i violència de gènere) formen part de la xarxa d'espais comuns, complint les necessitats i les perspectives de l'urbanisme inclusiu amb perspectiva de gènere de ciutat cuidadora, tal com figura en l'annex IV, apartat III, punt 4.6.

8. Habitatge.

8.1. Els plans urbanístics han de fomentar la presència de diferents tipus d'habitatges i garantir la compatibilitat i la combinació d'usos i de persones amb l'adequada estructuració del paisatge intraurbà. Cal garantir la funcionalitat i l'adequació dels habitatges per als diferents tipus de nuclis familiars que hi ha en l'actualitat. La demanda actual és molt diversa i ha d'haver-hi una resposta diversa i multifuncional.

8.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han d'afavorir la flexibilitat en l'ús dels habitatges de manera que faciliten la diversitat de les noves estructures familiars i puguin adaptar-se als cicles evolutius i vitals de qui els habite. Igualment han d'afavorir la vida reproductiva i personal, que és la que especialment es desenvolupa en l'àmbit de la llar.

8.3. Quant als elements comuns dels edificis d'habitatges, s'han d'afegir a la normativa i a les ordenances l'obligació de dissenyar els vestíbuls i altres elements comuns mitjançant la perspectiva de gènere, garantint la seguretat (amb visibilitat des de l'exterior, eliminació de racons no visibles, il·luminació adequada, polsador d'alarma, etc.). A més s'han de tenir en compte en els dissenys dels espais comuns, els diferents vehicles que són d'accés domèstic (bicicletes i altres, carretons d'anar a comprar, de criatures, de persones amb mobilitat reduïda, tant caminadors com cadires, etc.).

9. Mobilitat.

9.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han d'afavorir el transport públic, la mobilitat a peu i en bicicleta, sense reduir l'espai de vianants destinat a les activitats de relació, estar, reunió i esplai.

9.2. Els plans de mobilitat han d'incorporar la perspectiva de gènere en la mobilitat per tenir en compte totes les situacions de mobilitat reduïda, des de l'assistència de persones en situació de dependència a la facilitació de les persones amb diversitat funcional motriu, visual o sensorial, com també altres situacions de mobilitat temporalment reduïda (transport i cura de criatures, desplaçaments per a la cura de persones, transport d'equipatges o mercaderies, persones en situació de malaltia temporal, etc.) i ho han de fer de forma transversal, en els àmbits urbans i en els interurbans.

9.3. Cal garantir la seguretat en els itineraris nocturns, fomentant el transport públic i creant itineraris segurs, amb il·luminació adequada i absència de barreres físiques i visuals, tal com s'estableix en el punt 5.5 d'aquest annex.

10. Transversalitat.

La implantació transversal efectiva de la perspectiva de gènere en la pràctica urbanística cal abordar-la de manera multiescalar, interdisciplinària i participativa.

10.1. La perspectiva de gènere en la construcció i la gestió de la ciutat cal desenvolupar-la en totes les escales polítiques, en tots els programes, els plans i els projectes urbanístics, des de la planificació fins a la gestió, des de la idea fins a la materialització d'aquesta, en accions concretes que puguin ser percebudes i reconegudes per les persones a les quals van dirigides.

10.2. L'acció urbanística ha de respondre a les necessitats quotidianes i a la diversitat, i per fer-la efectiva cal la participació interactiva de professionals de diferents ciències, sectors i procedències, com també la participació de la ciutadania, assegurant la paritat de dones i homes.

10.3. Dins del pla de participació pública de l'article 55.1 de la llei i de l'annex I, cal incorporar entre les persones interessades per al procés participatiu els sectors de població corresponents als perfils resultants de l'anàlisi demogràfica de l'apartat 2 d'aquest annex. S'ha de fomentar, especialment, la participació de les dones en l'elaboració de plans i projectes urbans amb una doble funció: incorporar al debat la seua forma de viure la ciutat i disposar de la seua complexa visió formada des de la vinculació amb altres grups socials que en depenen, i que fa que la seua participació siga d'especial interès en l'ordenació del detall dels plans i els projectes d'urbanització i d'obra pública. Ha de justificar-se expressament la participació de les persones de diferents grups socials, els resultats d'aquest estudi participatiu i la incorporació als documents urbanístics.

ANNEX XIII

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

1. Memòria de viabilitat econòmica

La memòria de viabilitat econòmica ha de tenir el contingut següent:

- a) Mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic ha de fer una anàlisi comparada entre els valors de repercussió de sòl en situació d'origen i en la proposta final, justificada en un estudi de mercat actualitzat i acreditada per una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya o per un perit taxador especialitzat de reconegut prestigi en valoracions urbanístiques.
- b) En el cas d'actuacions de rehabilitació, renovació o regeneració urbana, l'anàlisi comparat es basarà en els paràmetres urbanístics vigents i en els eventuais increments a atribuir amb la finalitat de garantir la rendibilitat de l'actuació, considerant l'import total de la inversió que cal fer com també l'import de les ajudes públiques directes i indirectes que l'actuació poguera rebre i les eventuais indemnitzacions que haguera d'assumir, tenint en compte el límit del deure legal de conservació.
- c) L'anàlisi referit en la lletra anterior ha de fer constar, si escau, la possible participació d'empreses en la rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua o telecomunicacions, quan assumisquen el compromís d'integrar-se en la gestió mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els competisca, com també el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

2. Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions urbanitzadores en les hisendes públiques afectades mitjançant una anàlisi comparada entre els costos ocasionats per la implantació i el manteniment dels sòls dotacionals públics, les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants amb relació als ingressos públics derivats de l'execució urbanitzadora i edificatòria que les actuacions proporcionen, com també la suficiència i l'adequació de sòl destinat a usos productius.

3. Complexos immobiliaris:

- a) Els complexos immobiliaris es constitueixen per la construcció en única edificació de superfícies superposades en la rasant, en el subsòl o en el vol d'usos de domini públic amb ús de domini privat, conformades com a finques especials d'atribució privativa, amb desafecció prèvia i amb les limitacions i les servituds que pertocuen per a la protecció del domini públic.
- b) La constitució d'un complex immobiliari ha de complir els requisits mínims següents:
 1. Que es tracte d'usos compatibles socialment; els usos privats han de respectar l'interès general que representen els usos de domini públic.
 2. Que es tracte d'usos compatibles funcionalment; s'ha de complir que les instal·lacions tècniques i estructurals d'ambdós usos coexistisquen de manera correcta.
 3. Que, per al cas de la constitució d'un complex immobiliari a partir d'un sòl ja qualificat com a ús dotacional públic, es conforme una actuació de dotació que ha de satisfer les càrregues i els deures legals que comporta la incorporació dels usos privats cal determinar els estàndards corresponents al sòl dotacional i al percentatge públic de plusvàlues en funció de l'aprofitament derivat de l'ús lucratiu privat atribuït.
- c) Per al cas establert en l'article 36.5 d'aquest text refós, es poden substituir les cessions de sòl pel lliurament d'una superfície edificada integrada en el complex immobiliari mateix de valor equivalent al valor legal del sòl substituït, o de l'aprofitament addicional atribuït.

ANÀLISI JURÍDICA

DEROGA:

- LLEI 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana [2014/7303] (DOGV núm. 7329 de 31.07.2014) Ref. Base de dades 006922/2014
- LLEI 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana [2019/1152] (DOGV núm. 8481 de 07.02.2019) Ref. Base de dades 001234/2019

MODIFICA:

- LLEI 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació (LOFQE). [2004/6915] (DOGV núm. 4788 de 02.07.2004) Ref. Base de dades 3015/2004
- 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 de 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
- LLEI 3/2019, de 18 de febrer, de la Generalitat, de serveis socials inclosius de la Comunitat Valenciana. [2019/1653] (DOGV núm. 8491 de 21.02.2019) Ref. Base de dades 001715/2019
- LLEI 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2019/12433] (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019) Ref. Base de dades 011336/2019
- LLEI 3/2020, de 30 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021. [2020/11362] (DOGV núm. 8987 de 31.12.2020) Ref. Base de dades 010710/2020
- DECRET LLEI 6/2021, d'1 d'abril, del Consell, de mesures urgents en matèria de gestió econòmicoadministrativa per a l'execució d'actuacions finançades per instruments europeus per a recolzar la recuperació de la crisi conseqüència de la Covid-19 [2021/3781] (DOGV núm. 9062 de 15.04.2021) Ref. Base de dades 004090/2021

Aquesta disposició està afectada per:

MODIFICADA PER:

- LLEI 7/2021, de 29 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2022. [2021/13105] (DOGV núm. 9246 de 30.12.2021) Ref. Base de dades 011921/2021

- **DECRET LLEI 1/2022, de 22 d'abril, del Consell, de mesures urgents en resposta a l'emergència energètica i econòmica originada a la Comunitat Valenciana per la guerra a Ucraïna. [2022/3502] (DOGV núm. 9323 de 22.04.2022) Ref. Base de dades 003456/2022**
- **DECRET LLEI 4/2022, de 10 de juny, del Consell, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell. [2022/5516] (DOGV núm. 9360 de 13.06.2022) Ref. Base de dades 005206/2022**
- **DECRET LLEI 8/2022, de 5 d'agost, pel qual es modifica el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell. [2022/7660] (DOGV núm. 9405 de 16.08.2022) Ref. Base de dades 007341/2022**
- **DECRET LLEI 14/2022, de 24 d'octubre, del Consell, pel qual es modifica la Llei 13/1997, de 23 de desembre, per la qual es regula el tram autonòmic de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i la resta de tributs cedits, per a adequar el gravamen de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i d'altres figures tributàries a l'impacte de la inflació. [2022/9939] (DOGV núm. 9458 de 27.10.2022) Ref. Base de dades 009373/2022**
- **LLEI 5/2022, de 29 de novembre, de la Generalitat, de Residus i Sòls contaminats per al foment de l'economia circular a la Comunitat Valenciana. [2022/11439] (DOGV núm. 9482 de 01.12.2022) Ref. Base de dades 010815/2022**
- **LLEI 8/2022, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat [2022/12993] (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022) Ref. Base de dades 012153/2022**
- **LLEI 3/2023, de 13 d'abril, de la Generalitat, d'Habitatges Col·laboratius de la Comunitat Valenciana. [2023/4166] (DOGV núm. 9578 de 19.04.2023) Ref. Base de dades 004037/2023**
- **Sentència 63/2023 de 24 de maig de 2023, del Tribunal Constitucional (BOE núm. 150 de 24 de juny de 2023).**
- **Sentència 168/2023, de 22 de novembre de 2023, del Tribunal Constitucional (BOE núm. 304 de dijous 21 de desembre de 2023)**
- **DECRET LLEI 14/2023, de desembre, del Consell, pel qual es prorroguen les reduccions temporals de tarifes en els serveis públics de transport competència de la Generalitat en 2024 per un període de sis mesos, i es modifica l'article 51.3.c, l'apartat quart de la disposició addicional novena i la disposició transitòria vint-i-quatre del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, en relació amb la tramitació dels projectes territorials estratègics (PTE) i les DIC de regularització (DICR). [2023/12961] (DOGV núm. 9751 de 22.12.2023) Ref. Base de dades 012292/2023**
- **LLEI 7/2023, de 26 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat. [2023/13136] (DOGV núm. 9756 de 30.12.2023) Ref. Base de dades 012555/2023**