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

Comunidad Autónoma Valenciana
«DOCV» núm. 7329, de 31 de julio de 2014
«BOE» núm. 231, de 23 de septiembre de 2014
Referencia: BOE-A-2014-9625

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: sin modificaciones

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

PREÁMBULO

I

Esta Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje viene a regular las competencias atribuidas por la Constitución y el Estatut dAutonomia en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Estas competencias exclusivas de la Generalitat se establecen en el artículo 148.1.3.ª de la Constitución y en el artículo 49.1.9.ª del Estatut dAutonomia de la Comunitat Valenciana. La ley también desarrolla el Convenio Europeo del Paisaje, al que el Consell se adhirió el 17 de septiembre de 2004, y es plenamente vigente al ser ratificado por el Gobierno de España el 26 de noviembre de 2007.

La necesidad de renovar la legislación en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje en la Comunitat Valenciana responde a una demanda y aspiración sociales ampliamente compartida. El estado de la normativa en las citadas materias ha derivado hacia una complejidad y un grado de desarrollo excesivos, y ha cristalizado en distintas disposiciones legislativas elaboradas separadamente y necesitadas de unicidad y coordinación. Esta complejidad se ha visto acrecentada por problemas de ajuste entre las normas autonómicas y las legislaciones estatal y europea, como es el caso de la adaptación a la Directiva 2001/42/UE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente y su transposición mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, recientemente derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, o el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y la recientemente aprobada Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Actualmente, la Comunitat Valenciana se encuentra inmersa en un nuevo escenario global de gran complejidad económica y social, donde el territorio, como activo no deslocalizable, ha cobrado un elevado protagonismo al ser factor clave de competitividad a través de la puesta en valor de sus componentes de excelencia para captar inversiones, talentos y generar renta y empleo.

En este contexto, es prioritario facilitar la implantación racional de actividades económicas en el territorio que sean plenamente compatibles con la conservación y mejora de sus valores ambientales, culturales y paisajísticos. Pero, para esto, los agentes económicos y sociales necesitan seguridad, claridad, estabilidad y simplificación de los procedimientos, así como certidumbre en los plazos de desarrollo de las actuaciones.

Y es, precisamente éste, el primer gran objetivo de la ley: la simplificación. Esta reforma legal nace con la voluntad de sistematizar y clarificar el vigente marco normativo. Propone una tramitación ambiental y urbanística unificada, y reduce el número de disposiciones legislativas del sistema actual. En concreto, la nueva ley sustituye y deroga la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable; la Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf y la Ley 1/2012, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, excepto el artículo 6, la disposición transitoria segunda y la disposición final primera (por coherencia con la disposición derogatoria única). Así mismo, deroga dos importantes desarrollos reglamentarios, como son el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, y el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.

La integridad en el tratamiento del territorio es otra de las grandes aportaciones de esta ley. Por una parte, esta nueva visión armoniza adecuadamente todas las escalas espaciales de la planificación y, por otra, establece un mecanismo de elaboración y evaluación del plan donde los aspectos ambientales, territoriales, paisajísticos, económicos y sociales convergen en un mismo plano, contribuyendo a una visión más eficiente de la planificación.

La ley regula todos los instrumentos de ordenación y gestión que tengan una proyección espacial bajo una nueva perspectiva, donde la introducción de los aspectos ambientales y territoriales, desde una visión conjunta y ponderada, contribuya al uso racional del territorio, a la protección de sus valores y a la mejora de su calidad, buscando las soluciones que sean más eficaces y más eficientes, que deriven en menores costes para los operadores públicos y privados. El objetivo de facilitar la integración de los pilares de este desarrollo sostenible en la planificación territorial y urbanística, conlleva que la reforma legislativa se adapte a la citada legislación de evaluación ambiental del Estado. La presente ley es el marco en el que se integrará la tramitación de todos los planes y programas con incidencia significativa sobre el medio ambiente y el territorio en la Comunitat Valenciana, pero no como un proceso reactivo y separado de la tramitación del plan, sino como la forma de fijar sus contenidos y de enriquecerlo mediante la interacción mutua entre la evaluación ambiental y territorial estratégica, y el plan. Este procedimiento unificado se desarrollará desde el principio de la elaboración del plan hasta su aprobación y posterior seguimiento.

Otro de los objetivos fundamentales de esta ley es el incremento de la transparencia y la seguridad jurídica, concretando unas reglas del juego claras y establecidas desde el inicio de cualquier procedimiento. Todos los agentes con capacidad de operar en el territorio (promotores, técnicos, administraciones y ciudadanos en general) conocerán desde el principio los criterios ambientales y territoriales, los requisitos funcionales y las variables económicas que deberán tenerse en cuenta en la elaboración de los planes urbanísticos, territoriales y sectoriales.

Esta transparencia también está garantizada por la participación pública que se realizará en los términos que exige el proceso de evaluación ambiental estratégica. Con ello, se alcanzará una mayor legitimidad en las decisiones territoriales que se adopten respecto a dichos instrumentos, las cuales tienen una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y sobre el desarrollo sostenible del territorio.

Junto a lo anterior, otra de las novedades es la clarificación del marco competencial en la tramitación de los planes urbanísticos. La ley establece una diferenciación más clara entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada mediante la regulación de dos instrumentos: un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada, como instrumentos que sustituyen al antiguo plan general. El primero de ellos, de aprobación autonómica, define los elementos estructurales del territorio, mientras que el segundo, de

aprobación municipal, desarrolla el anterior incidiendo en los aspectos de mayor detalle relacionados con la gestión urbanística y la edificación.

El último de los grandes objetivos de la reforma legal es su flexibilidad y su adaptación a la coyuntura económica e inmobiliaria actual, la cual requiere de ajustes y de instrumentos que se adapten a las demandas reales del mercado. Por ello, la ley establece tratamientos diferentes para situaciones distintas, de acuerdo con la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Así, la ley prioriza las intervenciones en la ciudad existente y construida, apostando por la rehabilitación y la renovación, frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados. Se contemplan también soluciones a los asentamientos y tejidos diseminados en el medio rural para mitigar sus impactos en el territorio. Se establece una regulación especial para los municipios pequeños que necesitan mecanismos sencillos a la hora de efectuar cambios de escasa dimensión en sus tejidos urbanos, y establece instrumentos especiales para aquellas iniciativas que, por su carácter singular, por la necesidad de su implantación inmediata y por su elevado impacto en la creación de empleo, requieren una mayor celeridad en su tramitación para no perder oportunidades en el territorio.

II

La nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se estructura en tres libros, que se refieren a la planificación, la gestión y la disciplina.

III

El libro I se estructura en tres títulos, que se refieren, respectivamente, al modelo de territorio sostenible que se persigue, a los instrumentos de planificación de los que se dispone y a la manera de abordar los distintos niveles de ordenación, y al procedimiento de tramitación de dichos instrumentos.

El título I fija con claridad la definición de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio. Los criterios de sostenibilidad regulados en la ley son determinantes en la redacción de los planes, y su consideración desde las fases más tempranas de su elaboración contribuye a materializar este modelo urbanístico y territorial que promulga la norma.

Estos criterios emanan de las normativas europeas expresadas en una gran cantidad de documentos, que van desde la propia Estrategia Territorial Europea, la Agenda Territorial Europea y el Libro Verde de la Cohesión Territorial, cuyas determinaciones han inspirado la «Estrategia Europea 2020, hacia un crecimiento económico inteligente, sostenible e integrador», que apuesta por el fomento de las actividades que aprovechen las oportunidades que les ofrece el territorio sin menoscabar sus valores ambientales y culturales.

Con la finalidad de armonizar los nuevos crecimientos en el territorio con sus objetivos de protección, se configura la Infraestructura Verde del territorio como una red interconectada de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural. Es un concepto, una nueva metodología de aproximación a la realidad territorial, que incluye los terrenos con mayores valores del territorio y, al igual que las infraestructuras tradicionales, tales como carreteras, vías férreas, etc., vertebra el territorio y le dota de continuidad. La definición de la infraestructura verde debe ser previa a la planificación de las nuevas demandas de suelo y debe abarcar todas las escalas del territorio. Las demandas de desarrollo de suelo deben responder a necesidades reales y objetivas, por lo que los planes deberán justificarse en indicadores de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a otros indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para garantizar la sostenibilidad global del plan. Además, estos crecimientos se adecuarán a los patrones paisajísticos y morfológicos del territorio, mejorando la calidad del medio urbano, fomentando la movilidad sostenible y facilitando el acceso público a los paisajes de mayor valor.

En este sentido, la Comunitat Valenciana ya fue pionera en cuanto a la aprobación de una legislación específica de protección del paisaje, bajo las directrices del Convenio Europeo del Paisaje. En este documento, el paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por lo tanto, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje (el estudio de paisaje o el estudio de integración paisajística).

El título II define los tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales y planes municipales, estableciendo su función, contenido y determinaciones. A la estrategia territorial y a los planes de acción territorial, se añaden las actuaciones territoriales estratégicas. Para estas últimas, se adapta un sistema específico y acelerado de tramitación, con el fin de implantar iniciativas empresariales singulares y de elevada repercusión, en cuanto a generación de renta y empleo. A todo ello hay que añadir la posibilidad, contemplada y fomentada por esta ley, de que los municipios instituyan formas mancomunadas de colaboración para la elaboración de su planeamiento estructural.

Este título recoge la ordenación urbanística municipal en dos niveles: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada; y los adapta a dos instrumentos de planificación diferenciados: el plan general estructural, de aprobación autonómica, y el plan de ordenación pormenorizada, de aprobación municipal, que sustituyen al plan general municipal de la legislación que se deroga. La ley otorga el rango de ordenación estructural a aquellas determinaciones que implican decisiones de relevancia ambiental y territorial significativa respecto del modelo territorial; mientras que la ordenación pormenorizada se subordina a la ordenación estructural, y regula el uso detallado del suelo y la edificación, y las actuaciones de gestión urbanística. Al margen del plan de ordenación pormenorizada, este nivel de ordenación también se establece, como tradicionalmente ocurría, a través de planes parciales, para sectores de suelo urbanizable, y de planes de reforma interior, para sectores de áreas consolidadas donde sean necesarias operaciones de reforma interior o de cambios de uso, todo ello complementado con los planes especiales y los estudios de detalle, para sus específicos cometidos.

El modelo de plan general estructural contiene importantes novedades conceptuales y metodológicas respecto de la regulación anterior. Tradicionalmente, primaba la gestión sobre el análisis territorial, lo que impedía una visión previa y unitaria del territorio. Esta ley está basada en configurar, en primer lugar, la zonificación de rango estructural, entendida como la ordenación territorial y urbanística básica para cada parte del territorio, delimitando unidades diferenciadas por su distinta función territorial, a las que la ley denomina zonas de ordenación estructural. La zonificación constituye así un mosaico de ámbitos espaciales para los que el plan establece una determinada función, asigna usos y establece normas vinculantes que, en el caso de zonas que forman parte de la futura ordenación pormenorizada, serán desarrolladas a través de los instrumentos correspondientes. Una vez efectuada esta ordenación de los distintos ámbitos territoriales, es inmediata su asimilación con el sistema de clasificación del suelo. Con carácter subordinado al plan general estructural, el plan de ordenación pormenorizada ordena el suelo urbano, y en su caso, el suelo urbanizable, regula las ordenanzas de edificación aplicables a todo el término municipal, y, cuando el modelo de ordenación escogido lo aconseje, podrá ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso con la amplitud y características de un plan parcial.

La ley regula, además, las redes primaria y secundaria de dotaciones, según tengan un rango estructural o pormenorizado. En el primer caso se incluyen aquellos elementos dotacionales de particular relevancia cuya ubicación y dimensión debe realizarse mediante un análisis global del municipio. En el caso de la red secundaria se integran los equipamientos y dotaciones que complementan los anteriores a escala de sector o ámbito equivalente.

En este nuevo marco legal, la gestión urbanística pasa, por tanto, a ser una consecuencia de la ordenación, y no al contrario. Esta forma de operar resulta más lógica y territorialmente más rigurosa, puesto que permite una visión global y equitativa del territorio

municipal. En definitiva, este modelo de plan general estructural representa un instrumento innovador en nuestra legislación urbanística, basado en la definición de un marco territorial sostenible que facilita su posterior gestión.

El título III del libro I regula el procedimiento de aprobación de todos los planes que requieran de una evaluación ambiental y territorial estratégica. En este sentido, el órgano ambiental y territorial determinará si la evaluación ambiental y territorial de un plan o de un programa debe ser de carácter simplificada u ordinaria, en función del grado de significación de los efectos ambientales y territoriales de los mismos. En el primer caso, el promotor podrá continuar tramitando el plan por un procedimiento simplificado. Para ambos supuestos de tramitación, la ley establece un proceso que integra los procedimientos administrativos referentes al planeamiento y a la evaluación ambiental y territorial estratégica, que, hasta la fecha, carecían de una regulación coordinada, produciendo disfunciones que dilataban de manera innecesaria los procedimientos administrativos.

La ley aprovecha la necesaria adaptación a la legislación estatal y europea en materia de evaluación ambiental para simplificar el sistema actual y diseñar un procedimiento coordinado que ofrezca una mayor seguridad jurídica y claridad para los sujetos intervinientes en el mismo. En este sentido, un elemento clave de la nueva ley es el órgano ambiental y territorial, cuyas funciones se asignan a la conselleria con competencias en territorio y medio ambiente, el cual actúa como órgano de coordinación global.

Este título también regula la tramitación de los planes y programas que no están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, las condiciones de modificación de los planes y programas en función de sus efectos ambientales y territoriales, la suspensión de licencias, las reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial y urbanístico, y la vigencia de los planes y programas.

IV

El libro II dedica su primer título a las técnicas de gestión urbanística: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos. También se regulan los patrimonios públicos de suelo y sus finalidades, que incluyen, con carácter prioritario, la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y, en segundo lugar, otros usos de interés y finalidad social para favorecer los procesos urbanísticos, tanto en la ciudad construida como en la producción de nuevo suelo, y la gestión de la infraestructura verde del territorio, todo ello desde una óptica pública y de interés general.

El título II afronta dos importantes materias del urbanismo valenciano: la definición del estatuto del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.

La reciente jurisprudencia comunitaria y el marco básico de la legislación estatal, dejan clara la posibilidad de una configuración legal específica de la figura del urbanizador, coordinando la función pública y el control público del proceso, el derecho de propiedad y la iniciativa empresarial, y todo ello dentro del esquema básico de la contratación pública. La ley establece dos sistemas de gestión, la gestión pública y la gestión por los propietarios. La gestión pública puede realizarse de forma directa por la administración o, de forma indirecta, por la iniciativa privada, sea o no propietaria del suelo. El sistema de gestión pública directa supone que la administración decide actuar asumiendo la condición de urbanizador. Si la administración no asume esta condición, serán los propietarios, o una asociación de los mismos, que cuenten con la mayoría, en términos superficiales, de los terrenos, quienes, con carácter previo al inicio del proceso de programación, podrán optar por asumir la condición de urbanizador. Una vez pasado el plazo otorgado sin que los propietarios se manifiesten de forma expresa, se abrirá el proceso de licitación para cualquier persona física o jurídica que

tenga la capacidad y que cumpla los requisitos de solvencia que establezcan las bases de programación elaboradas por el ayuntamiento; en este caso, el procedimiento de designación del agente urbanizador se regirá por la regulación contenida en esta ley y, en lo no previsto en ella, por la legislación de contratos del sector público.

La ley separa en dos fases el proceso de programación: en primer lugar, la elección de la alternativa técnica del programa de actuación; y, en segundo lugar, la formulación de las proposiciones jurídico-económicas y la selección del agente urbanizador, que solo tendrá lugar en el caso de gestión pública indirecta. Ambas fases del proceso están reguladas por las bases de programación que elabora el ayuntamiento. La iniciativa para plantear un concurso de programación puede ser privada, pero, en todo caso, el ayuntamiento deberá adoptar la propuesta como propia o, en su caso, modificarla para adaptarla al interés general. Una vez seleccionada y aprobada la alternativa técnica, se designará al agente urbanizador entre quienes hayan presentado las diferentes proposiciones jurídico-económicas. Los dos concursos deberán ser anunciados previamente en el «Diario Oficial de la Unión Europea», y todos los documentos y la información relevante estarán a disposición de los interesados hasta la finalización de los plazos de presentación de las alternativas técnicas o de las proposiciones jurídico-económicas. Se restablece el sistema de las denominadas plicas cruzadas; el hecho de que un empresario formule la mejor propuesta urbanística no implica que ofrezca las mejores condiciones económicas para desarrollarla.

Para cualquiera de los sistemas de gestión, por los propietarios o pública, sea directa o indirecta, se mantiene la figura del empresario constructor. El urbanizador ha de contratar la ejecución de las obras de urbanización con un constructor designado conforme a las reglas de transparencia, concurrencia y no discriminación detalladas por la legislación de contratos del sector público y bajo fe pública notarial.

En cuanto a la relación del urbanizador con los propietarios, la ley recoge la necesidad de adhesión expresa del propietario a participar en una iniciativa de programación urbanística. Se regulan las reglas de adhesión con las garantías necesarias para que este derecho pueda ser ejercido por el propietario con la información y en los plazos adecuados.

Son muchos los aspectos en que esta ley regula nuevas garantías para el propietario del terreno, fundadas en la experiencia práctica y en la jurisprudencia de los tribunales. Se regula con este fin: la retasación de cargas; la problemática del suministro de servicios a cargo de compañías privadas y su incidencia en la economía del programa de actuación; el sistema de garantías y fianzas entre urbanizador, propietario y administración, resolviendo sus detalles conforme a las mejores prácticas administrativas y la jurisprudencia que las confirma; las obligaciones de transparencia del urbanizador con el propietario, y viceversa; el derecho a elegir modalidad de retribución, en especie o en dinero, además de la facultad de no participar en el programa pidiendo la expropiación; el alcance de las notificaciones y emplazamientos del urbanizador al propietario, partiendo del irrenunciable ejercicio público y directo de las funciones de autoridad; la posibilidad de formalizar garantías hipotecarias de obligaciones urbanísticas, regulada con las cautelas necesarias; y se limita, por virtud del principio de afección real, la responsabilidad económica del propietario a la finca afectada, sin extensión al resto de su patrimonio.

El título III del libro II afronta el problema de futuro, nunca resuelto en la normativa anterior, del urbanismo en las ciudades existentes y la renovación de las mismas como posible alternativa al consumo de nuevos suelos. Desde sus orígenes, la legislación urbanística se ha centrado en la producción de nueva ciudad, generando un marcado desequilibrio con las actuaciones en los tejidos urbanos existentes, lo que, en el contexto actual del sector inmobiliario, obliga a un cambio de perspectiva y a un impulso de las intervenciones en la ciudad construida.

La intervención sobre la ciudad existente ha gravitado tradicionalmente sobre dos técnicas: el deber normal de conservación y el deber de edificación. Respecto a la primera, la legislación valenciana fue pionera de un régimen simplificado que ha sido asumido por numerosas legislaciones autonómicas y que se mantiene en esta ley. Respecto a la segunda, también fue innovadora con la introducción de los programas de actuaciones aisladas. Esta ley extiende, como contenidos propios del programa, la ejecución de obras privadas de construcción, con la condición de que sean susceptibles de equidistribución entre los afectados, siguiendo el procedimiento de la reparcelación horizontal. Se trata de un sistema que respeta el derecho del propietario a edificar, a la vez que evita el bloqueo por

éste de la puesta en el mercado de solares edificables. Se articula para ello un procedimiento flexible, progresivo y garantista, que fomenta una solución pactada entre el promotor y el propietario, pero que, ante la falta de acuerdo entre ambos y la inactividad del propietario, puede finalizar en la declaración de un incumplimiento del deber de edificación y en la sanción del mismo.

Los propietarios, al igual que en las actuaciones de nueva urbanización, pueden optar por participar o no, a su elección, escogiendo entre ser compensados por el valor previo de sus bienes o invertir dicho valor en los rendimientos de la actuación. Se presume que la actuación ha de tener el estímulo de la rentabilidad y la garantía de la indemnidad para quien no desee asumir sus riesgos. Tales programas pueden acompañarse de modificaciones de planeamiento, dentro de los límites legales, o simplemente tener como finalidad la ejecución del planeamiento vigente. En la adjudicación del correspondiente programa, se valoran, como regla general, las ventajas económicas para los afectados y las preferencias de éstos. Se trata, en definitiva, de buscar una fórmula versátil que suscite consenso social, en la que las decisiones de interés público de obligado cumplimiento propicien la adhesión voluntaria de los afectados y prevengan y solventen los conflictos individuales.

En consonancia con el principio de dotar de seguridad al derecho de propiedad, la ley recoge la regulación de los suelos semiconsolidados. Se trata de un caso típico de asentamiento urbano inacabado, que la normativa anterior tuvo el acierto y el valor de afrontar, si bien se matizan las disfunciones prácticas observadas. Análogamente, se desarrolla más profunda y flexiblemente el régimen de fuera de ordenación, introduciendo situaciones diferenciadas en función de su grado de incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Se regulan también los deberes de los propietarios de estas edificaciones afectadas por el régimen de fuera de ordenación, que sólo contribuirán al coste de la urbanización cuando ésta le depara un aumento inmediato del valor comercial de su propiedad, compensándose los excedentes de aprovechamiento en el momento de la reedificación.

El título IV de este libro está dedicado al régimen del suelo no urbanizable y al del suelo urbanizable sin programa de actuación. Los usos y actividades que, de manera excepcional, se pueden ubicar en el suelo no urbanizable deberán adecuarse al carácter rural del mismo. Dos son las formas clásicas de intervención de las administraciones en la asignación de usos y aprovechamientos: la autorización municipal y la declaración de interés comunitario, cuya aplicación se establece en función del tipo de actividad y de la intensidad del uso a implantar en el suelo rural. Las declaraciones de interés comunitario, cuyo origen se remonta a la Ley 4/1992, de 5 de junio, de Suelo No Urbanizable, han venido funcionando de manera satisfactoria, por lo que es conveniente su mantenimiento en la ley, aunque dotándolas de mayor agilidad, mediante una separación más nítida del análisis de la compatibilidad territorial de la actuación, respecto de la fase posterior de obtención de licencia o autorización relacionada con la naturaleza de la actividad concreta a implantar. Este título también contiene las condiciones para la implantación de usos y actividades de carácter provisional en los suelos clasificados como suelo urbanizable, hasta su incorporación al desarrollo urbanístico por medio de su programación.

Una regulación de extraordinaria importancia y urgencia, que se desarrolla en este título, es el tratamiento de los asentamientos residenciales en el suelo no urbanizable sobre los que no se pueden aplicar medidas de restauración de la legalidad urbanística o han quedado en situación de fuera de ordenación. La ley propone la reducción de los impactos que producen en el medio rural a través de un plan especial y un programa de actuación. Estos núcleos de viviendas conservarán el carácter rural, y las obras a realizar, que serán sufragadas por los propietarios, deberán ser las mínimas imprescindibles para eliminar dichos impactos. Una vez construidas las infraestructuras necesarias, las viviendas podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de legalización.

V

El libro III regula la disciplina urbanística. Las innovaciones en esta materia hacen referencia al sistema de actos comunicados y declaraciones responsables, como alternativa a la licencia en determinados casos. En materia del régimen sancionador, destaca un cambio importante en el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad

urbanística, que pasa a ser de quince años. Tradicionalmente, se ha identificado el régimen de prescripción de las infracciones, cuatro años, con el de caducidad de la acción restauradora de la legalidad. Ello tiene poca lógica si se analiza en el contexto del ordenamiento jurídico general.

Algunas experiencias de derecho comparado demuestran que la reducción de este plazo de caducidad tiene efectos devastadores en el mantenimiento de la disciplina urbanística.

De todo lo expuesto anteriormente, cabe inferir que la nueva ley es, salvo en lo referente a los aspectos ambientales y territoriales del planeamiento y a la tramitación unificada de los procedimientos urbanísticos, ambientales y territoriales, una norma en muchos aspectos continuista con los conceptos, técnicas e instrumentos que son conocidos por los operadores del urbanismo. La norma tiene presente este bagaje de conocimientos técnicos y jurídicos, que está asentado en el mundo profesional, en el sector empresarial y en las administraciones, es en sí mismo un activo valioso, que debe ser mantenido. El propósito es, justamente, facilitar su utilización, simplificando, racionalizando y clarificando el sistema actual.

Por último, reseñar que, durante el procedimiento de elaboración y tramitación de la presente ley, han sido consultados los principales agentes sociales, públicos y privados que tienen relación y están expresamente afectados por las determinaciones de esta ley, y cuyas alegaciones han sido analizadas y, en la medida de lo posible, incorporadas al texto legal. De la misma manera, se han recogido los informes pertinentes de las diferentes conselleries y los dictámenes del Consejo Asesor y de Participación del Medio Ambiente y del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, contando con la conformidad del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

LIBRO I

Planeamiento

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de esta ley.*

La presente ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística y de la utilización del suelo para su aprovechamiento racional de acuerdo con su función social, así como la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.

Artículo 2. *Competencias administrativas.*

1. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

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

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

a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.

c) La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.

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

e) La incorporación de los principios del desarrollo sostenible.

f) La cohesión social.

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

El desarrollo territorial y urbanístico sostenible es el que satisface las demandas adecuadas y suficientes de suelo para usos y actividades residenciales, dotacionales y productivas, preservando, valorizando y activando las distintas componentes ambientales, paisajísticas y culturales del territorio con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo equilibrado del territorio.

TÍTULO I

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

CAPÍTULO I

La infraestructura verde

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

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.
2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.
3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad.
4. La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio.
5. Las funciones de la infraestructura verde son las siguientes:

a) Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.
b) Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
c) Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.
d) Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
e) Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
f) Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.
g) Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.
h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

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

1. La Infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para unos y otros, las

disposiciones normativas de esta ley, y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.

2. Forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

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

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

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

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

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

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

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

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

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

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

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

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

m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se

atenderá no sólo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

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

CAPÍTULO II

El paisaje

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

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

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

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

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

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

3. El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

4. Los instrumentos de paisaje serán:

a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley.

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley.

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

CAPÍTULO III

Criterios de la ocupación racional del suelo

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

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

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

a) Priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Identificará las masas de agua, superficiales y subterráneas, y las zonas más vulnerables a la contaminación de las aguas subterráneas, regulando perímetros de protección en torno a las captaciones para el consumo humano.

b) Adaptará los nuevos desarrollos territoriales a la disponibilidad de recursos hídricos, previendo, en su caso, medidas de reasignación de los recursos hídricos o de construcción de las infraestructuras que permitan obtenerlos.

c) Ubicará espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, y preservará y valorizará los paisajes del agua y su patrimonio hidráulico.

d) Respetará el régimen de escorrentías y la morfología de los cauces, salvo que existan causas justificadas de interés general.

e) Preverá infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al dominio público hídrico o marítimo y aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.

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

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

Los planes territoriales, urbanísticos y sectoriales:

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

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

Artículo 11. *Criterios para la ordenación del sistema rural valenciano.*

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

2. La planificación territorial y urbanística:

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

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

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

a) Las características tipológicas de las construcciones serán las propias de las zonas rurales.

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

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

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

1. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la vertebración territorial de la Comunitat Valenciana potenciando un sistema de ciudades policéntrico que extienda la prestación de bienes y servicios de forma equitativa al conjunto del territorio.

2. La planificación territorial y urbanística contribuirá al mantenimiento de la viabilidad, diversidad y vitalidad de los centros históricos y a su dotación de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.

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

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

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

Artículo 13. *Cohesión social y urbanismo.*

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

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

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

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

TÍTULO II

Instrumentos de ordenación

CAPÍTULO I

Instrumentos de ordenación

Artículo 14. *Tipos de instrumentos de ordenación.*

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

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

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

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

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

3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los planes que instrumentan las actuaciones territoriales estratégicas.

CAPÍTULO II

Planeamiento de ámbito supramunicipal

Sección I. La estrategia territorial de la comunitat valenciana

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

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

a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.
d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.
e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.

3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunitat

Valenciana, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección II. Los planes de acción territorial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Estos planes podrán:

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

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

c) Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de éstos a sus nuevas previsiones, fijando plazos con este fin.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección III. Actuaciones territoriales estratégicas

Artículo 17. *Actuaciones territoriales estratégicas. Definición y requisitos.*

1. Las actuaciones territoriales estratégicas tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales singulares de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell, y que por su interés general requieran un procedimiento de tramitación específico y acelerado.

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

3. En la declaración de actuación territorial estratégica concurrirán estos requisitos:

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

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

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

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

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

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

1.º Actuaciones que contribuyan a mejorar la competitividad, la reconversión de sectores económicos, el desarrollo y la innovación tecnológica, la cooperación empresarial, la atracción de talentos, la internacionalización de empresas y, en general, la creación de empleo.

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

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

Sección IV. Planes generales estructurales mancomunados

Artículo 18. *Planes generales estructurales mancomunados.*

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

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

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

CAPÍTULO III

Planeamiento de ámbito municipal

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

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

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

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

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

Sección I. El plan general estructural y la ordenación estructural

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

El plan general estructural establece la ordenación estructural de uno o varios municipios completos; debe ajustarse a las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y a las de los planes supramunicipales. La aprobación del plan general

estructural es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal.

Artículo 21. *Determinaciones de la ordenación estructural.*

1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.
b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
c) Red primaria.
d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
f) Clasificación del suelo.
g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
k) Política pública de suelo y vivienda.

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

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

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

a) Proyección de población que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural.
b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, tal y como se contemplan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.

3. El plan general estructural definirá un conjunto de indicadores de sostenibilidad para su evaluación y seguimiento. Estos indicadores deberán poseer, como atributos mínimos, los siguientes: sencillez, disponibilidad, fiabilidad, representatividad y comparabilidad.
4. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural atendrán a los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 de esta ley.

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

1. El plan general estructural definirá, conforme a las previsiones del título I de este libro, la infraestructura verde a escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional y municipal de esta infraestructura de manera coordinada con los municipios colindantes.

2. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos. No obstante, el plan general estructural podrá establecer determinaciones normativas, aplicables a todos o a algunos de los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.

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

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación.
3. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.
4. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

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

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

a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.
b) Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en éstas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

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

Artículo 26. *Zonificación estructural de las zonas rurales.*

Para las zonas rurales, la ordenación estructural establecerá:

a) La diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.

b) En el suelo rural común se establecerán las normas básicas que regulen los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas. En este tipo de suelo se delimitarán zonas de ordenación estructural, a partir de criterios ambientales y paisajísticos, que reflejen su vocación territorial futura y se regularán los usos que puedan acoger; a tal efecto, se estará a lo dispuesto en el título IV del libro II.

c) En el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, los planes aplicarán la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión. Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, conforme al título IV del libro II, deberán estar previstas en el planeamiento por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos; también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos. En este tipo de suelo, las actividades que prevean los planes estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; además, se exigirá que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, los planes incluirán las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, cuando proceda, la prohibición de construir.

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

Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana, la ordenación estructural establecerá:

a) Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.

b) Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

1.º En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.

2.º En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

3.º El núcleo, o núcleos, históricos se distinguirán como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

Artículo 28. *Clasificación del suelo.*

1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según esta ley.
3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley.
4. El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

Artículo 29. *Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*

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

a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.
b) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.

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

Artículo 30. *Contenidos económicos del plan general estructural.*

1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.
2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

Los planes generales estructurales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación. Asimismo, establecerán las condiciones bajo las que sea posible la delimitación de nuevos sectores y su incorporación al proceso de transformación urbanística. Estas determinaciones se ajustarán a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano establecidos en el artículo 7 de esta ley.

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

El plan general estructural establecerá, como mínimo, los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento

parcial. A tal efecto, fijará las directrices para calcular las cesiones de suelo de red primaria que deba asumir cada sector. En su caso, indicará qué infraestructuras de dicha red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

Artículo 33. *Política pública de suelo y vivienda.*

1. Conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano. No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.

Artículo 34. *Documentación del plan general estructural.*

1. El plan general estructural contendrá un análisis y diagnóstico territorial de su ámbito de aplicación, compuesto por:

a) Memoria informativa, indicando el estado de ejecución del planeamiento anterior, cuantificando la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado o edificado, la situación socioeconómica y el cumplimiento de los objetivos ambientales.

b) Planos de información que reflejen las determinaciones anteriores y las afecciones sectoriales. Entre otros contenidos, debe incluirse:

1.º Plano del perímetro de la urbanización preexistente, ajustado a la realidad de los terrenos en situación de suelo urbanizado y de las previsiones del planeamiento anterior sin desarrollar.

2.º Reflejo gráfico de las bases cartográficas de la Generalitat relativas a la infraestructura verde, afecciones y limitaciones.

3.º Delimitación de unidades territoriales, ambientales y de paisaje.

4.º Reflejo de la ordenación contenida en los planes que afectan al municipio.

2. El plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda:

a) Memoria justificativa del modelo territorial y urbanístico propuesto, indicando la oferta de suelo y de edificabilidad, cuantificadas por clases y zonas de suelo. Dicho modelo será suficiente y adecuado a la demanda y a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad.

b) Documentos de la evaluación ambiental y territorial, conforme al capítulo II del título III de este libro, en los que se incluirán, si fueren necesarios, los estudios de tráfico, de movilidad y transporte, del potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, acústico, de inundabilidad, de disponibilidad de recursos hídricos, de evaluación socio-económica, de patrimonio cultural, de afección a la Red Natura y, en general, todos los que sean exigibles por aplicación de la normativa sectorial.

c) Estudio de paisaje.

d) Informe de viabilidad económica.

e) Memoria de sostenibilidad económica.

f) Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución.

3. La documentación justificativa debe acreditar la coherencia de la ordenación estructural con los indicadores de sostenibilidad y con las directrices de desarrollo territorial que postule. Asimismo, debe justificar la configuración de la infraestructura verde a escala municipal, la funcionalidad de la red primaria y la zonificación prevista, así como explicar los

criterios seguidos para la determinación de aprovechamientos tipo y fijación de reglas de equidistribución y justificar el cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables, además de las reguladas en este capítulo.

4. El plan general estructural incluirá la siguiente documentación con eficacia normativa:

a) Planos de ordenación estructural, plasmando gráficamente y a escala adecuada los contenidos que le son propios.

b) Normas urbanísticas de rango estructural respecto a los siguientes extremos:

1.º Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.

2.º Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.

3.º Clasificación del suelo.

4.º Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.

5.º Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.

6.º Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.

7.º Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.

c) Fichas de zona, relativas a las zonas de ordenación estructural que defina el plan, según los modelos que se incluyen en el anexo V de esta ley.

d) Fichas de gestión, con criterios, determinaciones y parámetros de la ordenación estructural para el desarrollo de cada sector o ámbito de unidad de ejecución previsto, según los modelos que se incluyen en el anexo V de esta ley.

e) Catálogo de protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, con el contenido del artículo 42 de esta ley.

Sección II. La ordenación pormenorizada

Artículo 35. *Determinaciones de la ordenación pormenorizada.*

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

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.

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

f) La fijación de alineaciones y rasantes.

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

h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

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

2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.

3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

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

1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

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

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

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.

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

4. En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en una subzona de ordenación pormenorizada ya supere el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanzar la media preexistente.

5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente.

Artículo 37. *Suelo dotacional privado.*

1. Los planes podrán integrar en la red primaria o en la red secundaria, como dotaciones privadas, elementos previamente existentes de titularidad privada y de uso educativo-cultural, deportivo-recreativo, sanitario-asistencial, administrativo-institucional o de infraestructura-servicio urbano, en régimen de explotación privada. Reglamentariamente se determinará el régimen de regulación de esta clase de suelo dotacional.

2. Cuando se proponga un cambio de uso de este suelo dotacional privado, la administración competente por razón de la materia o el ayuntamiento, previo informe de aquella, deberán elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del plan. A falta de acuerdo sobre el precio de adquisición, este se justipreciará cumpliendo las garantías legales. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites

legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo.

3. La ordenación urbanística podrá prever nuevos suelos dotacionales privados, que no podrán computar a efectos de cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas. Cuando estas dotaciones privadas estén en suelo urbano, su edificabilidad no computará a efectos del índice de edificabilidad bruta máximo del ámbito de actuación en el que se incluyan; y, a efectos de reparcelaciones, computarán como aprovechamiento lucrativo privado, con los coeficientes correctores que correspondan según el artículo 74 de esta ley. En el suelo urbanizable, las dotaciones privadas tendrán el carácter de uso terciario. Para el supuesto de cambio de uso, se aplicará lo dispuesto en el apartado 2 anterior.

Sección III. Plan de ordenación pormenorizada

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

1. Son funciones del plan de ordenación pormenorizada:

a) Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.

b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso, cuando por su amplitud y características, pudieran configurar un sector completo de plan parcial. En este último caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.

3. Asimismo, cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, el plan de ordenación pormenorizada se podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.

Artículo 39. *Documentación del plan de ordenación pormenorizada.*

El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:

a) Documentos informativos y justificativos:

1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.

2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.

3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general, 1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.ª anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.

2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.

3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de esta ley.

Sección IV. Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

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

1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

Artículo 41. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

CAPÍTULO IV

Catálogo de protecciones y planes especiales

Artículo 42. *Catálogo de protecciones.*

1. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes

inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

2. El catálogo de protecciones deberá contener todos los elementos territoriales existentes en un municipio sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo. Además de los elementos citados, el catálogo podrá contener otros elementos que, aun no gozando de la protección específica definida por la legislación vigente, se estima que deben considerarse junto a los anteriores, en razón de su interés local o por su incidencia territorial y urbanística.

3. Los elementos que forman parte del catálogo de protecciones podrán identificarse tanto individualmente, como formando parte de un conjunto.

4. El catálogo de protecciones diferenciará, al menos, tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones, se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Cada una de ellas tendrá el siguiente contenido:

a) Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; situación y descripción general de los mismos.

b) Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.

c) Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.

d) Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de esta ley.

e) Plano general con la situación y emplazamiento de todos los elementos catalogados.

f) Determinaciones generales a incorporar en el plan general estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

5. Todo plan general estructural deberá contener necesariamente un catálogo de protecciones, que abarcará todo el término municipal, con independencia de que el mismo se pueda formular, revisar o modificar de manera separada; en ese caso, se incorporará al registro autonómico que recoge los catálogos como instrumento independiente.

6. A los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local.

7. Al objeto de poder normalizar el tratamiento urbanístico y territorial de los elementos y conjuntos catalogados del patrimonio cultural, y sin que ello afecte a las categorías de protección establecidas por su legislación correspondiente, dichos elementos se caracterizarán según los niveles de protección determinados en el anexo VI de esta ley.

Artículo 43. *Planes especiales.*

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

2. Su documentación será la siguiente:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Documentación informativa gráfica y escrita.

2.º Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

3.º Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.

4.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Ordenanzas.
2.º Catálogo, cuando sea preciso.
3.º Planos de ordenación.

CAPÍTULO V

Competencias para la aprobación de los planes

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

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

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

a) Intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración y tramitación de los planes.

b) Formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias.

c) Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.

d) Informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan sea estatal o autonómica.

e) En su caso, tramitar y aprobar los instrumentos urbanísticos de las actuaciones territoriales estratégicas.

f) Subrogarse en las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades.

3. La Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales. La promoción, tramitación, aprobación y gestión de estos planes corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial, en su caso.

4. Los municipios pueden ejercer mancomunadamente sus competencias urbanísticas o encomendarlas a consorcios interadministrativos.

5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.

6. Por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales.

TÍTULO III

Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas

CAPÍTULO I

Tipos de procedimientos en el planeamiento

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

1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Las actuaciones territoriales estratégicas tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.

Artículo 46. *Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.*

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

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

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.
3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

CAPÍTULO II

Tramitación de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica

Artículo 47. *Objetivos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.*

La evaluación ambiental y territorial estratégica de los planes y programas persigue los siguientes objetivos:

a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

Artículo 48. *Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas.*

En la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas participan las siguientes personas e instituciones:

a) Órgano promotor: órgano de una administración pública, estatal, autonómica o local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

b) Órgano sustantivo: órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.

c) Órgano ambiental y territorial: es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y que, en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o programa. Podrá delegarse el ejercicio de las competencias en esta materia en los ayuntamientos, siempre que se trate de planes que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada definida en la presente ley y se acredite disponer de medios técnicos y personales necesarios para el ejercicio de la competencia.

d) Administraciones públicas afectadas: aquellas administraciones públicas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, agua, aire, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural incluido en el patrimonio histórico, educación, sanidad, ordenación del territorio y urbanismo.

e) Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos legalmente constituidos.

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

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

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

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

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

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

Artículo 49. *Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.*

1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:

a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.
b) Consulta a las administraciones públicas afectadas.
c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.
d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.
e) Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.
f) Elaboración de la propuesta de plan o programa.
g) Declaración ambiental y territorial estratégica.
h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.
i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.
j) Aprobación del plan o programa y publicidad.
k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica.

Artículo 50. *Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.*

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental y territorial examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental y territorial. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano ambiental y territorial, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

Asimismo, si el órgano ambiental y territorial estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan o programa análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará las razones por las que se aprecia la causa de la misma, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Artículo 51. *Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.*

1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas según el contenido del artículo 49.1 apartado d) de esta ley y personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte.

2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se que determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos

significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

3. El plazo del que dispone el órgano ambiental y territorial para emitir el documento que corresponda, conforme al apartado anterior, es de cuatro meses desde la recepción del documento de solicitud, prorrogable por otros dos meses en el caso del apartado a o cuando la complejidad del documento lo requiera.

4. El documento de alcance incluirá:

a) El resultado de las consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas.

b) El alcance y nivel de detalle con que deba redactarse el estudio ambiental y territorial estratégico, con referencia a los objetivos ambientales y territoriales y sus indicadores, los principios de sostenibilidad aplicables, las afecciones legales, los criterios y condiciones ambientales, funcionales y territoriales estratégicos y los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio a considerar en la redacción del plan o programa.

c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan o programa y las modalidades o amplitud de información y consulta.

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

5. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico se pondrá a disposición del público a través de la página web del órgano ambiental y territorial y del órgano sustantivo.

6. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico caducará si, transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, éste no hubiere remitido al órgano ambiental y territorial la documentación referida en el artículo 54 de esta ley. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.

7. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al capítulo siguiente de esta ley o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana», no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá

iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

Artículo 52. *Elaboración de la versión preliminar del plan o programa y el estudio ambiental y territorial estratégico.*

1. Una vez emitido el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el órgano promotor elaborará todos los documentos que integran el plan o programa. En el caso de los planes urbanísticos o territoriales, deberá incluir la documentación exigible conforme al título II precedente, que constituirá la versión preliminar del plan.

2. El órgano promotor también elaborará, simultáneamente a la versión inicial del plan o programa, el estudio ambiental y territorial estratégico, que deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser elaborado con la precisión y grado de detalle señalados en el documento de alcance, teniendo en cuenta el contenido de dicho documento y los conocimientos y métodos de evaluación existentes, el contenido y nivel de detalle del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentra y la medida en que la evaluación necesite ser complementada en otras fases del procedimiento, para evitar su repetición.

b) Facilitar la información especificada en el anexo VII de esta ley, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del estudio.

c) Ser accesible e inteligible para el público y las administraciones públicas afectadas y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el anexo VII de esta ley.

d) Incluir e integrar los estudios exigidos por la legislación sectorial para analizar los impactos en sectores específicos tales como movilidad, vivienda, Red Natura 2000, patrimonio cultural, paisaje, entre otros.

3. Para la elaboración del estudio ambiental y territorial estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma administración pública que promueve el plan o programa, o por otras administraciones públicas.

Artículo 53. *Participación pública y consultas.*

1. La versión inicial del plan o programa, incluyendo su estudio ambiental y territorial estratégico y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, serán sometidos, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

2. Como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana» y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta. La conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

Asimismo, será preceptivo realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; este informe tendrá carácter vinculante para las empresas suministradoras y eficacia durante el plazo que se fije en el planeamiento o programa de actuación para la ejecución de las obras de urbanización. La administración actuante en la aprobación definitiva de dichos instrumentos podrá modificar o fijar, sin merma de la calidad y eficacia legalmente exigible, las condiciones de implantación de los citados servicios sobre la base de criterios de eficiencia económica derivados del correspondiente procedimiento contradictorio, impulsado de oficio o a petición de los afectados. En defecto de informe al instrumento de planeamiento, podrá requerirse

antes de la aprobación de los programas de actuación, de los proyectos de ejecución o de reparcelación, con los mismos efectos.

3. El periodo de participación pública y consultas será el adecuado para difundir la documentación y facilitar su examen, informe o alegación. El plazo mínimo de participación pública y consultas será de cuarenta y cinco días hábiles.

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

5. Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretenden introducir cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y se publicará anuncio de información pública en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana», dándose audiencia por el plazo de veinte días, acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En ese periodo, se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

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

No se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos.

Artículo 54. *Propuesta de plan o programa y declaración ambiental y territorial estratégica.*

1. Tras el periodo de participación pública y consultas, el órgano promotor redactará una propuesta de plan o programa, introduciendo las modificaciones derivadas de dicho trámite, formará el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica y remitirá tanto la propuesta de plan o programa como el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica al órgano ambiental y territorial.

2. El expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica deberá contener:

a) El estudio ambiental y territorial estratégico.

b) Los resultados de las consultas, de la información pública y del plan de participación pública en los términos establecidos en el apartado 4.c) del artículo 54 de esta ley.

c) La descripción de cómo se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales, funcionales y territoriales, y de cómo se han tomado en consideración el documento de alcance, el estudio ambiental y territorial estratégico y el resultado de las consultas e información pública. También se describirá la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente y el modelo territorial que se derivarán de la aplicación del plan o programa.

d) La justificación de que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental y territorial estratégica del plan o programa, con las particularidades del plan de participación pública.

e) El análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan, conforme a la legislación aplicable, proponiendo también medidas de seguimiento.

3. El órgano ambiental y territorial realizará un análisis técnico del expediente, considerando los siguientes aspectos:

a) Verificará que el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica contenga lo previsto en el apartado anterior.

b) Analizará los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y el territorio, que incluirá la evolución de los elementos del medio ambiente que tomará en consideración el cambio climático.

4. Si, una vez realizado el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, el órgano ambiental y territorial concluyera que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a esta ley o que se requiere información adicional para formular la declaración ambiental y territorial estratégica, solicitará la subsanación o cumplimentación al órgano promotor o sustantivo en los términos de la

legislación del Estado sobre evaluación ambiental. Si, transcurridos tres meses, el órgano ambiental y territorial no hubiera recibido la subsanación del expediente o la documentación adicional requerida, o si, una vez presentada, fuera insuficiente, de conformidad con la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental y de régimen jurídico y procedimiento administrativo común, procederá al archivo de las actuaciones, dando por finalizada la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento ordinario. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

5. El órgano ambiental y territorial continuará con el procedimiento siempre que disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica. Si en el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica no constara alguno de los informes de las administraciones públicas afectadas, consultadas conforme a lo previsto en este capítulo, y el órgano ambiental y territorial no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica, actuará de acuerdo con lo previsto para este supuesto en la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental.

6. Una vez realizado el análisis técnico y cuando, en su caso, se haya completado el estudio ambiental y territorial estratégico, el órgano ambiental y territorial formulará la declaración ambiental y territorial estratégica. Esta declaración tendrá una exposición de los hechos, que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de las consultas, así como de la información pública, y las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa, con carácter previo a su aprobación definitiva.

7. La declaración ambiental y territorial estratégica será coherente con el documento de alcance y las demás actuaciones de la administración autonómica a lo largo del procedimiento. El órgano ambiental y territorial podrá aplicar nuevos criterios motivados por circunstancias sobrevenidas de carácter relevante, siempre que sean debidamente justificadas, o por haber transcurrido más de dos años desde su anterior pronunciamiento. La declaración ambiental y territorial estratégica debe ponderar y armonizar el resultado de los informes y documentos que precedan su emisión, con una valoración razonada de su relevancia y contenido, resolviendo con motivación propia sobre las determinaciones finales que hayan de incorporarse al plan o programa o, en su caso, sobre la inviabilidad ambiental o territorial del plan o programa en los términos propuestos.

8. La declaración ambiental y territorial estratégica se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de toda la documentación ante el órgano ambiental y territorial; plazo que el citado órgano podrá prorrogar por otros tres meses, cuando la complejidad del asunto lo requiera. Se publicará en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana» la declaración ambiental y territorial estratégica y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

9. La declaración ambiental y territorial estratégica tendrá naturaleza de informe preceptivo y determinante. Por tanto, no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso–administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

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

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

2. El órgano competente resolverá sobre la aprobación el plan o programa de acuerdo con esta ley o con la normativa sectorial aplicable, verificando la inclusión de las

determinaciones de la declaración ambiental y territorial estratégica y tomando en consideración razonada los estudios y documentos sectoriales que lo acompañan. El plazo para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos y territoriales será de tres meses desde la recepción de la documentación completa.

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

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

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

6. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán, para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana». En esta publicación se incluirá también la documentación a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, cuando no esté incluida en el acuerdo de aprobación.

7. Cuando se produzca una modificación en la planificación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.

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

Artículo 56. *Publicidad, seguimiento, modificación y caducidad.*

1. En el plazo de quince días desde la adopción o aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana» la siguiente documentación:

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

b) La declaración ambiental y territorial estratégica.

c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan o programa.

2. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, administraciones públicas afectadas y órgano ambiental y territorial, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.

3. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental y territorial, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la

aplicación del plan o programa, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental y territorial informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

4. La declaración ambiental y territorial estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana», no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica del plan o programa, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados.

5. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior.

6. A la vista de tal solicitud, el órgano ambiental y territorial podrá acordar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

7. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de seis meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Previamente, el órgano ambiental y territorial solicitará informe a las administraciones públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica. Estas administraciones deberán pronunciarse en el plazo de dos meses, que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por un mes más.

8. Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental y territorial haya notificado la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

9. La declaración ambiental y territorial estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse en las circunstancias y por el procedimiento establecido en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental.

CAPÍTULO III

Tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica

Artículo 57. *Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los

instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 58. *Tramitación simultánea de distintos planes.*

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

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

a) Los respectivos documentos se formalizarán de forma separada, debiendo subordinarse la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural.

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

c) Si, como consecuencia de la declaración ambiental y territorial estratégica, el órgano promotor propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión preliminar de ésta, se dará oportunidad a los interesados para formular alegaciones, en la forma prevista en el párrafo c del artículo anterior, antes de proceder a la aprobación de la versión final de ambos instrumentos. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en la declaración ambiental y territorial estratégica del plan que contiene la ordenación estructural.

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

CAPÍTULO IV

Tramitación de las actuaciones territoriales estratégicas

Artículo 59. *Procedimiento para el desarrollo de una actuación territorial estratégica.*

1. La actuación territorial estratégica se inicia con un acuerdo del Consell, seguida de la elaboración y aprobación de una propuesta del plan o proyecto, que finalmente es objeto de ejecución y gestión.

2. El acuerdo del Consell será el documento prescriptivo para la redacción del plan o proyecto y su correspondiente estudio ambiental y territorial estratégico. A este efecto, el Consell determinará los requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación.

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

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

Artículo 60. *Iniciativa y declaración de una actuación territorial estratégica.*

1. La conselleria con competencia material relevante para los objetivos de la actuación territorial estratégica, a instancia del aspirante a promotor, formulará consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente, con una propuesta esquemática. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará:

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

b) Descripción de las diferentes alternativas posibles, justificando la imposibilidad de gestionar urbanísticamente la implantación mediante el cumplimiento del planteamiento ya aprobado.

c) Integración del ámbito de la actuación en la infraestructura verde del territorio.

d) Análisis preliminar de la adecuación a las redes de infraestructuras y dotaciones existentes o, en su caso, propuesta de ampliación.

e) Informes de viabilidad y sostenibilidad económica, con la justificación de los recursos financieros necesarios para hacer frente a la actuación.

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

2. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente resolverá sobre la admisión a trámite de la documentación presentada, atendiendo a los requisitos del artículo 17.3 de esta ley. En cualquier caso, la resolución favorable no prejuzgará el sentido de la declaración del Consell.

3. Si la citada resolución es favorable, y previa audiencia a los municipios afectados, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente preparará un informe sobre:

a) Su adecuación a los requisitos legales para su declaración como actuación territorial estratégica.

b) Determinación de aspectos ambientales, territoriales y funcionales a considerar.

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

d) Identificación de los instrumentos y estándares urbanísticos necesarios y la secuencia de su tramitación.

4. Este informe tendrá la consideración de documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico y será elevado al Consell, que podrá declarar la actuación territorial estratégica con los contenidos establecidos en el número anterior, y designará los órganos responsables de su elaboración, tramitación, aprobación, gestión y seguimiento.

5. El acuerdo del Consell podrá exigir las garantías financieras que se consideren oportunas en los términos previstos en la legislación vigente.

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

1. El plan o proyecto será elaborado, incorporando su estudio ambiental y territorial estratégico, con el alcance y condiciones prescritas en el acuerdo de declaración. El órgano responsable lo someterá a participación pública y consultas, según lo previsto en dicho acuerdo, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y dando adecuada participación a los ayuntamientos e instituciones afectadas.

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

2. La resolución aprobatoria del plan o proyecto que instrumenta una actuación territorial estratégica conlleva los siguientes efectos:

a) Modificación del planeamiento vigente, sin que sean necesarios más trámites posteriores, ni otras condiciones de planeamiento o gestión urbanística más que las definidas en la propia resolución aprobatoria.

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

3. La resolución fijará justificadamente el sistema de gestión, ponderando los intereses colectivos y particulares que resulten afectados. Se preferirá el sistema reparcelatorio a otro modo de gestión. Sólo con carácter excepcional y en supuestos justificados en el interés general se establecerá el sistema expropiatorio. A tales efectos, la resolución aprobatoria comportará la declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos precisos para desarrollar la actuación.

El Consell podrá eximir excepcionalmente a la actuación territorial estratégica de las licencias y autorizaciones cuya regulación sea competencia de la Generalitat, estando el resto de licencias a lo determinado por las legislaciones estatal y europea.

Artículo 62. *Ejecución de la actuación territorial estratégica.*

1. Con carácter previo a la eficacia de la resolución aprobatoria, se exigirá al promotor suscribir y garantizar sus compromisos en forma legal.

2. Si el promotor de la actuación territorial estratégica fuere una administración pública, la actividad de ejecución de la urbanización se realizará por la misma. En otro caso, la actividad de ejecución de la urbanización deberá asignarse previa selección mediante procedimiento sometido a condiciones de publicidad, concurrencia y criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas.

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

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

CAPÍTULO V

Previsiones adicionales sobre la formulación, aprobación, suspensión y modificación de los planes y programas

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

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

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

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

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

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

Artículo 64. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. Los ayuntamientos podrán acordar la suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.

3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.

4. La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de ésta, requiere su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.

5. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de licencias no se verán afectados, salvo que al acordarla se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Artículo 65. *Situación posterior a la suspensión de licencias.*

1. La suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento o por el transcurso del plazo máximo de suspensión sin que se haya aprobado definitivamente el plan. La denegación de las solicitudes de licencia presentadas antes de la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, serán indemnizables por el coste del proyecto, devolviéndose asimismo los tributos y cargas que se hubieren devengado.

2. La indemnización de otros perjuicios irrogados por cambios de planeamiento procede en los casos previstos por la legislación de suelo.

3. Finalizado el segundo año de suspensión de licencias, esta no podrá reiterarse sobre la misma zona con igual finalidad en un plazo de cinco años. Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación del plan en preparación, procederá la suspensión del planeamiento y dictar normas transitorias de urgencia previstas en el artículo 44.6 de esta ley.

Artículo 66. *Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico.*

1. Cuando un municipio carezca de planeamiento general o éste haya sido suspendido o anulado en su eficacia, y si su situación urbanística lo requiere, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá, previo acuerdo habilitante del Consell, elaborar directamente su plan general estructural y tramitarlo con carácter urgente en el plazo máximo de dos años.

2. Esos planes limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, y deberán ser sustituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal.

3. Para el periodo que se extienda hasta la aprobación del plan, se podrán dictar normas transitorias de urgencia, por plazo determinado, conforme al artículo 44.6 de esta ley.

4. En ausencia de planeamiento, las nuevas construcciones deberán armonizar en lo básico con el ambiente en que se ubiquen. A tal efecto, las licencias deberán ir acompañadas en todo caso de un estudio de integración paisajística.

Artículo 67. *Vigencia de los planes y programas.*

Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.

LIBRO II

Gestión urbanística: Programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas

TÍTULO I

La gestión urbanística

CAPÍTULO I

Marco general de la gestión urbanística

Sección I. Principios generales y conceptos de la gestión urbanística

Artículo 68. *Fines rectores de la gestión urbanística.*

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

Artículo 69. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo y bienes inmuebles.*

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

Artículo 70. *Planeamiento y actos de gestión urbanística.*

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

Artículo 71. *Conceptos básicos de la equidistribución.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 72. *Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución.*

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

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

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

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

b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 25.4 de esta ley.

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

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

Artículo 73. *Criterios de elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas.*

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

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

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

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

d) En los pequeños núcleos rurales, el plan general estructural podrá incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 25.4 y 72.3.b de esta ley.

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

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

Artículo 74. *Cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de esta ley, delimitará áreas de reparto y

calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 75. *Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.*

1. En el suelo urbanizable, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de esta ley.

2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.

3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos. El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior.

Artículo 76. *Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas.*

1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

3. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planemiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

4. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades

obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

CAPÍTULO II

Técnicas operativas de gestión de suelo

Sección I. Compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento

Artículo 77. *Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

1. El excedente de aprovechamiento resultante del porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración se materializará en terrenos cedidos a esta, libres de cargas de urbanización:

a) En el suelo urbanizable previsto en el plan general estructural, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del diez por cien del aprovechamiento tipo.

b) En los sectores de planeamiento parcial que se desarrollen sin estar previstos en el plan general estructural, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del quince por cien del aprovechamiento tipo. En este caso, un diez por cien será para la administración actuante y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde.

c) En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del cinco por cien del aprovechamiento tipo.

d) En el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas o en planes de reforma interior, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo. Se exceptúan de esta regla los ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en los que el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración actuante será del cinco por cien respecto del incremento del aprovechamiento tipo. En este caso, la cesión podrá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público, o, en su defecto, mediante la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, éste se compensará:

a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.

b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.

c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

Artículo 78. *Transferencias de aprovechamiento.*

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos excedentes serán compensados mediante dicha transferencia, que legitimará la edificación de los mismos.

2. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, la transferencia conlleva la cesión gratuita a la administración, libre de cargas y en pleno

dominio, de la finca de origen o de reservas de aprovechamiento cuyo valor sea igual al excedente de aprovechamiento que se pretende compensar con ella.

3. Las transferencias de aprovechamiento pueden aplicarse tanto a actuaciones aisladas como integradas, siempre que las parcelas edificables presenten un excedente de aprovechamiento y sea insuficiente, para su compensación, la mera cesión de los terrenos contiguos y necesarios para urbanizarlas.

4. El aprovechamiento puede transferirse desde terrenos ubicados en cualquier localización geográfica y cualquiera que sea su destino urbanístico, pero la superficie a ceder o el aprovechamiento a compensar debe ser mayor o menor en función de la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes a ambos suelos, determinados de acuerdo con lo que establece el artículo 74.1 de la presente ley.

Dicha equivalencia se verificará conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable y, siendo una cesión gratuita, se tendrán en cuenta, entre dichas normas, las aplicables a la reparcelación.

5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Sólo en actuaciones integradas es también admisible que la reparcelación discontinua tenga carácter forzoso, en cuyo caso se tramitará conforme a la sección siguiente. Su finalidad será la de cumplir las cesiones externas que, en su caso, correspondan a dichas actuaciones por previsión de la ordenación estructural.

La transferencia, así como la incorporación de terrenos al dominio público o patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el registro de la propiedad.

Artículo 79. *Reservas de aprovechamiento.*

1. Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la administración, el cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia. Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento.

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

3. La reserva se inscribirá en el registro de la propiedad. El titular de ella podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos incluso para financiar su adquisición.

4. Se dará prioridad a las solicitudes de cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones, respecto a la cesión de nuevos suelos. La reserva se cancelará cuando se transfiera el aprovechamiento reservado.

5. En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, el expropiado podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar el expropiado esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario inicial.

6. Corresponde también la reserva de aprovechamiento cuando la obtención de los terrenos se lleve a cabo mediante ocupación directa, regulada en el artículo 107 de esta ley.

Sección II. Reparcelación

Artículo 80. *Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan.*

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando éstas a sufragar las cargas de urbanización.

d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.

e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.

f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.

g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.

h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

Artículo 81. *Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.*

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, dando lugar a la adjudicación de finca de resultado o, cuando sea improcedente, a indemnización sustitutiva de la adjudicación de suelo.

2. El proyecto de reparcelación forzosa será formulado por la Administración actuante, de oficio o a iniciativa del urbanizador.

3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente.

Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.

Artículo 82. *Derechos de los afectados por la reparcelación.*

Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.

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

c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 78.4 de esta ley.

d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.

Artículo 83. *Tratamiento de los bienes de dominio público.*

1. Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor del titular de la reserva de aprovechamiento.

2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.

Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea necesaria la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan

vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la administración titular de dichos bienes. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del uso o servicio público al que estuviese antes destinado. Todo ello sin perjuicio de tramitar con posterioridad el correspondiente expediente de desafectación o aquel que procediera al objeto de formalizar la alteración del uso.

Artículo 84. *Valoración de bienes y derechos.*

1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 74.1 de esta ley mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

Artículo 85. *Reglas para distribuir las adjudicaciones.*

1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden los propietarios.

2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:

a) La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si ésta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193 y siguientes de esta ley.

b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

e) Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

f) Salvo en el caso de edificación consolidada regulado en el artículo 193 y siguientes de esta ley, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.

g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

Artículo 86. *Reglas especiales sobre proindivisos.*

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición expresa de todos los afectados. A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca

independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

2. Tras la exposición al público de la reparcelación, y a fin de evitar el proindiviso, durante un plazo máximo de quince días, los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar, a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar, y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización deberá realizarse en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

3. Inversamente, en el plazo al que se refiere el apartado anterior, los propietarios pueden presentar solicitudes de adjudicación en proindiviso suscritas por todos los afectados.

Artículo 87. *Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.*

1. El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

2. Los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3. Los propietarios y el urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación. La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto de reparcelación, los propietarios afectados y un funcionario público. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación.

4. En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

Artículo 88. *Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados.*

1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. Asimismo, si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, el proyecto de reparcelación se limitará a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La resolución definitiva sobre las cuestiones de titularidad corresponde a los tribunales ordinarios.

2. En el supuesto de que la titularidad no resultase cierta, conforme al apartado anterior, o cuando el titular tenga el domicilio desconocido, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando este comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otro legítimo interesado,

todo ello sin perjuicio de la superior tutela judicial de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, ésta se acordará en terrenos. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

3. En el caso de que el titular tuviese la condición de extranjero o no residente, y no hubiera designado fehacientemente un representante en el territorio español, se dará también cuenta al consulado correspondiente.

Artículo 89. *Identificación registral de fincas.*

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación será título hábil por sí solo para la inmatriculación de las fincas no inscritas, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido previsto en el artículo 88 de esta ley y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto de reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación física que sean necesarias para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable, siendo necesaria la delimitación de los restos de fincas no incluidos, en caso de afectación parcial.

2. Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.

Artículo 90. *Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.*

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. El secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Artículo 91. *Contenido documental del proyecto de reparcelación.*

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria.

1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurran.

2.º Descripción de la unidad reparcelable.
3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 84.2 de esta ley.
5.º Criterios de adjudicación.
6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.
c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.
d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios.
e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.
g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en la presente ley.
h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

2. Dicha documentación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.
3. La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión.

Artículo 92. *Tramitación de la reparcelación forzosa.*

1. El proyecto de reparcelación será formulado por la Administración actuante, de oficio o a iniciativa del urbanizador.
2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el Ayuntamiento, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.
b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.
c) Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.
d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

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

3. La resolución debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, éstas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.

4. En los proyectos de reparcelación que el urbanizador promueva ante la administración, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido tres meses desde que finalice el plazo de los requerimientos recíprocos o de pago.

5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a los interesados y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

Artículo 93. *Efectos de la reparcelación.*

1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de los propietarios adheridos podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anexará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

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

Artículo 94. *Reparcelación voluntaria.*

1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se

someterán a información pública en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

Artículo 95. *Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación horizontal consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor.

2. La parte alícuota de la obra adjudicada al promotor, de valor equivalente a los costes de ejecución por él asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de los propietarios retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

3. En la reparcelación en régimen de propiedad horizontal, el reparto se rige por los principios reparcelatorios de coincidencia y proximidad; si su aplicación es imposible, la adjudicación se corregirá con coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico.

4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen separados y ello supone un especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.

5. Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.

6. Los propietarios de los edificios que la actuación conserve como enclaves inalterados serán mantenidos en su propiedad, sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.

7. Los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o a una compensación económica equivalente al valor del alquiler del inmueble de su propiedad afectado por la actuación.

8. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por el promotor previa autorización de la administración actuante.

9. En lo no previsto en este precepto, será aplicable lo regulado en los artículos anteriores de esta sección.

Artículo 96. *Reparcelación voluntaria y reparcelación económica.*

1. La reparcelación voluntaria cumplirá las siguientes determinaciones:

a) Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.

b) Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

c) No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

2. La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

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

b) La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el apartado anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Sección III. Expropiación

Artículo 97. *Gestión de programas de actuación por la modalidad de expropiación.*

1. Los programas de actuación se gestionan, como norma general, por reparcelación. No obstante, podrán desarrollarse mediante expropiación cuando concurran razones de especial urgencia o necesidad pública, de acuerdo con el capítulo IV de este título.

2. Asimismo, el programa de actuación se ejecutará por expropiación cuando:

a) La consolidación generalizada de los terrenos impida la función equidistributiva de la reparcelación.

b) Por tratarse de la implantación de edificios o actividades cuya gran dimensión impida dividir el solar en lotes reparcelables.

c) La actuación revista un especial interés público o social, que destaque frente a otras actuaciones ordinarias.

d) Falte la colaboración de la iniciativa privada.

CAPÍTULO III

Patrimonio público de suelo

Artículo 98. *Definición del patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos.*

1. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio, formado por los siguientes bienes:

a) Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.

b) El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de esta ley.

c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en la presente ley.

d) Los demás supuestos previstos en esta ley o en la norma que la desarrolle.

Artículo 99. *Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.*

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

Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

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

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

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

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

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

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

2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión a los particulares mediante enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otro negocio jurídico previsto en la legislación reguladora del patrimonio de las administraciones públicas.

3. Como regla general, en la gestión del patrimonio público de suelo se preferirá la enajenación en régimen de derecho de superficie a la del pleno dominio. El régimen del derecho de superficie es el establecido en la legislación estatal de suelo. La transmisión del pleno dominio podrá realizarse de acuerdo con lo establecido en la citada legislación. Igualmente, la explotación de estos bienes a través de arrendamientos u otro negocio jurídico deberá tener en cuenta los requisitos exigidos en la transmisión del pleno dominio.

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

a) Mediante enajenación por concurso público.

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

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

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

d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

5. A los supuestos comprendidos en este artículo, en consideración al estatus especial de este tipo de suelos, no les serán de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonómica.

6. Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este capítulo.

Artículo 100. *Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo.*

Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, se pueden delimitar, en el plan general estructural o en un plan especial con esa finalidad, áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles.

Artículo 101. *Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios.*

1. El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.

2. Los planes podrán prever excepcionalmente, en las zonas urbanizadas a las que se refiere el artículo 25.2 de esta ley, y cuando sea compatible con el uso dotacional, que la totalidad o parte de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de

aprovechamiento privado, constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

CAPÍTULO IV

Expropiaciones y ocupación directa

Artículo 102. *Legitimación de expropiaciones.*

La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar sólo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de éste cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo.

Artículo 103. *Supuestos expropiatorios.*

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

2. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo.

3. En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación si el propietario se abstiene de adherirse al programa de actuación y cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo, en los supuestos previstos en esta ley.

4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en esta ley, habilitará para la expropiación de la finca del incumplidor con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Artículo 104. *Derecho a la expropiación rogada.*

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

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

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

a) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) A los propietarios que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales.

4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha aprobado inicialmente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un sector o unidad de ejecución al efecto de su gestión,

dichos plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.

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

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

7. Se considerará que es imposible transferir la reserva de aprovechamiento cuando por la administración o por el propietario se justifique que no existen, o no se puede delimitar, áreas de reparto en el ámbito del planteamiento capaces de asumir, en todo o en parte, la transferencia del aprovechamiento reservado.

Artículo 105. *Expropiación individualizada o conjunta.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa.

Artículo 106. *Procedimiento de tasación conjunta.*

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

a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.

b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular

alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.

7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.

8. Los interesados podrán impugnar la resolución, ante el jurado provincial de expropiación forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración dará traslado del expediente a este último.

Artículo 107. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención pactada con los propietarios de terrenos afectos por el planemiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

a) Se publicará la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y, en tal momento, se levantará acta en la que se hará constar, al menos:

1.º Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante.

2.º Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de los mismos.

3.º Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

4.º Unidad de ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

d) El órgano actuante expedirá, a favor de cada uno de los propietarios de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla b anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al registro de la propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la administración en los términos establecidos reglamentariamente.

e) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere la regla anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

TÍTULO II

Programación y ejecución de la actuación urbanística

CAPÍTULO I

El programa de actuación. Concepto, finalidad y clases

Sección I. Objeto y ámbito del programa de actuación

Artículo 108. *Objeto del programa de actuación.*

Los programas de actuación tendrán por objeto:

a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.
b) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.
c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.
f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.

Artículo 109. *Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación.*

1. Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.
2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.
3. La actuación podrá extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible reparcelarlas. Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de los afectados. Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.
4. Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en el mismo, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada.
5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

Sección II. Contenidos del programa de actuación integrada

Artículo 110. *Objetivos legales del programa de actuación integrada.*

Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

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

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

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
3.º Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
5.º Red de alumbrado público.
6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley.
h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

Artículo 111. *Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.*

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.
2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

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

4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de esta ley.

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

CAPÍTULO II

El urbanizador. Concepto, función y modalidades de gestión

Artículo 112. *El urbanizador: concepto y funciones.*

1. El urbanizador es el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.

2. Son funciones del urbanizador:

a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.

b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.

c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

d) Elaborar e impulsar la reparcelación.

e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.

f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.

g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de éste.

Artículo 113. *Régimen de gestión por los propietarios y régimen de gestión pública, directa o indirecta.*

1. La condición de urbanizador podrá ser asumida, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

2. Asimismo, la gestión urbanística de un programa de actuación integrada podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.

Artículo 114. *Requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.*

1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, a:

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

b) La agrupación de interés urbanístico que formule o asuma la ejecución del programa de actuación integrada, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

c) Las entidades mercantiles, u otras personas jurídicas, que cuenten con más de la mitad de la propiedad del suelo, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

d) En el caso de actuaciones sobre el medio urbano, los sujetos obligados a los que se refieren las letras a y b del artículo 8 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o normativa que lo sustituya.

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

Artículo 115. *Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública.*

1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.

2. En ausencia de gestión por los propietarios, cuando la administración actuante opte por la gestión indirecta, el urbanizador será designado por la administración en pública concurrencia, respetando las reglas de transparencia, trato igualitario y no discriminación, de acuerdo con el procedimiento establecido en esta ley y, supletoriamente, en la legislación de contratos del sector público. Su designación se acuerda al aprobar el programa de actuación integrada y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

3. Para la designación del urbanizador en los supuestos de gestión indirecta del programa de actuación integrada, se observarán los siguientes requisitos de capacidad y solvencia:

a) Podrán ser urbanizadores y promover programas de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, siempre que no estén incursas en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

b) El urbanizador debe acreditar su solvencia técnica y económica para desempeñar sus funciones. La administración podrá exigir requisitos específicos de solvencia para cada concreta actuación, así como el cumplimiento de normas de calidad ambiental y normas de gestión en atención y proporción a sus características, debiendo establecerlo y publicitarlo con carácter previo a la presentación de ofertas en las bases de programación. Todo ello de conformidad con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

c) No es exigible la clasificación de contratista regulada en la legislación de contratos del sector público para ser urbanizador, salvo en los supuestos en que, por aplicación de esta ley, sea este quien realice directamente las obras de urbanización.

Artículo 116. *Carácter indelegable de las funciones de autoridad.*

1. Las funciones de autoridad que corresponden a la administración actuante son indelegables. Si el urbanizador es una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su administración tutelar.

2. El urbanizador sólo puede requerir al propietario el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes, es necesaria la mediación, intervención o presencia de los órganos públicos o funcionarios competentes y las garantías previstas en derecho, ello sin perjuicio de las relaciones voluntarias de derecho privado entre los afectados.

3. Las notificaciones del urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.

CAPÍTULO III

El procedimiento de programación

Sección I. Régimen de gestión directa

Artículo 117. *Procedimiento de programación en régimen de gestión directa y órganos competentes para promoverla.*

1. Las administraciones públicas, entes y organismos del sector público, en el ámbito de sus respectivas competencias, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I.

3. Mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente, los propietarios constituidos en una agrupación de interés urbanístico, podrán colaborar con la administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Sección II. Régimen de gestión por los propietarios

Artículo 118. *Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios.*

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III

del libro I. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

Sección III. Régimen de gestión indirecta

Subsección I. Empresa mixta

Artículo 119. *Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta.*

1. Las Administraciones públicas, entes y organismos del sector público competentes para la gestión directa del programa de actuación integrada podrán acometer su gestión indirecta mediante empresas mixtas, constituidas para el desarrollo de actuaciones concretas, cuando razones de interés público lo aconsejen.

2. La constitución de empresas mixtas se realizará de conformidad con la legislación vigente en esta materia, cumpliendo asimismo las reglas, garantías y plazos de transparencia y libre concurrencia establecidos para la gestión indirecta de los programas de actuación integrada. Podrá cederse la condición de urbanizador que ostente la administración o empresa pública cuando la evolución de las circunstancias económicas lo aconseje, con las mismas garantías que para su constitución.

3. La tramitación y aprobación del programa de actuación integrada, una vez constituida la empresa mixta conforme al apartado anterior, se realizará de acuerdo con la regulación establecida para la gestión directa. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 157 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión directa.

Subsección II. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada

Artículo 120. *Iniciativa para promover los programas de actuación integrada.*

La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de un particular, sea o no propietario.

Artículo 121. *Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa de actuación integrada.*

1. Los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, podrán obtener de las administraciones información completa sobre los documentos, resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación o solicitar que se les autorice a ocupar temporalmente fincas, con las garantías de la legislación expropiatoria, para obtener la información pertinente.

2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, en los términos establecidos en el artículo 50 de esta ley, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística.

3. Cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el alcalde resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, el alcalde podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.

4. Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de propietario a que se refiere el artículo 114 de esta ley, el alcalde, tras la admisión a trámite, notificará a los propietarios la iniciativa presentada, a los efectos de que manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el artículo 117 de esta ley.

Si, en el plazo de tres meses desde la notificación, no se realizara manifestación favorable por los propietarios que reúnan las características indicadas en el citado artículo 114, se podrá continuar la programación en régimen de gestión pública indirecta. Si manifestaran dichos propietarios su voluntad de realizar la programación y ejecución de la actuación mediante gestión por los propietarios, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 118 de esta ley.

Cuando la iniciativa incluya un instrumento de planeamiento, el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda.

Artículo 122. *Bases de programación.*

1. En el plazo máximo de un mes desde la admisión a trámite de la iniciativa, o desde la recepción del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el ayuntamiento Pleno aprobará las bases de programación.

2. Las bases deberán ser coherentes con la ordenación del plan general estructural o, en su caso, con el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o con el informe ambiental y territorial estratégico.

3. Las bases tendrán un contenido técnico y un contenido jurídico-administrativo. La parte técnica de las bases cumplirá una función orientativa de los criterios y objetivos públicos de la ordenación urbanística del ámbito de la actuación integrada y de su programación. Las especificaciones técnicas que contengan las bases deberán ajustarse a las establecidas en la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

4. Las cláusulas jurídico-administrativas de las bases establecerán, al menos:

a) Los requisitos de solvencia técnica y económica, diferenciando las correspondientes para participar en cada una de las fases del procedimiento.

b) El contenido de la documentación que debe incluir el programa de actuación integrada, cumpliendo el contenido mínimo establecido en el artículo 111 de esta ley.

c) Los criterios de selección de la fase de aprobación de la alternativa técnica y los criterios de adjudicación de la fase de adjudicación de la condición de urbanizador, diferenciando aquellos que se valorarán de forma automática, por realizarse la valoración mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en las propias bases de programación, y los criterios de valoración no automáticos, por precisar de un previo juicio de valor realizado por técnicos especializados.

d) En su caso, la posibilidad de presentar variantes en la alternativa técnica en la fase de adjudicación de la condición de urbanizador. En caso de que falte dicha mención, las variantes no serán admitidas. Se indicarán los requisitos mínimos que deberán cumplir las variantes, así como las modalidades de su presentación, cuando estas sean admitidas.

e) La cuantía y forma de constitución de las garantías, diferenciando las que se exigirán para cada fase del proceso.

f) Régimen de penalidades y supuestos de resolución de la condición de urbanizador.

g) Lugar, fecha y plazo de presentación de la alternativa técnica.

5. Los criterios en que se basará el ayuntamiento para seleccionar los programas de actuación integrada y para adjudicar la condición de urbanizador serán criterios vinculados al objeto del programa de actuación integrada de que se trate, tales como la calidad, el precio, el valor técnico, las características estéticas y funcionales, las características medioambientales, el coste de funcionamiento, la rentabilidad, el plazo de entrega o de ejecución, especificando aquellos que se refieren a la fase selección de la alternativa técnica y los que se refieren a la fase de selección del urbanizador. El criterio de precio más bajo sólo será de aplicación a la segunda fase de adjudicación del urbanizador.

6. Las bases de programación establecerán, para cada una de las fases del procedimiento, de selección de la alternativa técnica y de adjudicación de la condición de urbanizador, la ponderación relativa que atribuya a cada uno de los criterios establecidos para valorar la selección de la alternativa técnica y la oferta de proposición jurídico-económica más ventajosa. Esta ponderación podrá expresarse fijando una banda de valores que deberá tener una amplitud máxima adecuada. Cuando la ponderación no sea posible,

por razones demostrables, las bases de programación indicarán el orden decreciente de importancia de los criterios.

7. Sin perjuicio de las disposiciones de la presente ley, en particular las relativas a las obligaciones en materia de publicidad de los programas de actuación adjudicados y de información a los candidatos y a los licitadores, el ayuntamiento no divulgará la información facilitada por los operadores económicos que éstos hayan designado como confidencial. Dicha información incluye, en particular, los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de las ofertas.

8. Las comunicaciones y los intercambios de información entre la administración actuante y los licitadores durante el proceso de selección de la alternativa técnica y del urbanizador podrán realizarse, de acuerdo con lo que se establezca en las bases de programación, por cualquiera de los medios y con las condiciones establecidas por la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

9. Las bases de programación se publicarán en la página web del ayuntamiento.

Artículo 123. *Pública concurrencia.*

1. Una vez elaboradas las bases de programación, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de selección de la alternativa técnica mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea, por el que se convoca la presentación de alternativas técnicas del programa de actuación.

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio y en los avisos la posibilidad de presentar, ante el ayuntamiento, alternativas técnicas de programa de actuación integrada, durante el plazo de tres meses contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:

a) Entidad adjudicadora.
b) Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.
c) Objeto del programa de actuación integrada.
d) Tramitación y procedimiento.
e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de selección de la alternativa técnica.
f) Criterios de selección de la fase de selección de la alternativa técnica.
g) Garantías exigidas para participar en esta fase.
h) Fecha límite y lugar de presentación de las alternativas técnicas.
i) Gastos de publicidad.
j) Fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.
k) Otras informaciones que se consideren necesarias.

Los apartados d, e, f y g podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.

4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien esté interesado en presentar ofertas al procedimiento de selección, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana hasta la finalización del plazo de presentación de las alternativas técnicas.

Artículo 124. *Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.*

1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme al artículo 53 o 57 de esta ley, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales y registrales de los terrenos incluidos en la actuación.

2. Finalizada la información pública, si se hubiera seguido el procedimiento ambiental simplificado, y antes de seleccionar la alternativa técnica, el alcalde designará una comisión técnica, que ponderará, en el plazo máximo de tres meses, las alegaciones e informes aportados al expediente, atenderá a las consideraciones manifestadas en el informe ambiental y territorial estratégico, y a las preferencias de la población afectada, y valorará cada alternativa según los criterios determinados en las bases de programación. Dentro del

citado plazo de tres meses, el ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrencia, por un plazo máximo de quince días.

3. Si las alternativas técnicas estuvieran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental ordinario, el ayuntamiento actuará de conformidad con lo establecido en el apartado anterior y, después de la propuesta de la comisión técnica, enviará la documentación de todas las alternativas técnicas presentadas, identificando aquella que se propone seleccionar, junto con el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, al órgano ambiental y territorial, con el fin de que emita una declaración ambiental y territorial estratégica única, en el plazo máximo de tres meses. A estos efectos, cada una de las propuestas tendrá la consideración de alternativa, conforme a la legislación de evaluación ambiental.

4. Si, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo, el ayuntamiento introdujera alteraciones en la alternativa técnica seleccionada provisionalmente, que la modificaran sustancialmente, dicha alternativa, con sus modificaciones, se someterá a un trámite de información pública por un plazo de veinte días.

5. La alternativa técnica del programa de actuación integrada será elegida por el Pleno del Ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo. El cómputo del plazo se interrumpirá en los supuestos en que la alternativa técnica precise evaluación ambiental y territorial estratégica hasta la notificación de la declaración ambiental y territorial estratégica. La falta de resolución expresa en el plazo establecido permitirá a los licitadores retirar sus ofertas y solicitar la compensación económica por el importe de los costes de elaboración del documento del programa de actuación presentado, cuando la demora sea por causa imputable a la administración actuante. La administración no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en las bases de programación.

6. El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento también establecerá, si fuera necesario, la modificación de las bases de programación iniciales para ajustarlas a la alternativa técnica que se apruebe, en las determinaciones aplicables a la continuación del procedimiento, así como el régimen de gestión de la actuación y, si éste es por gestión indirecta, el procedimiento de selección del urbanizador conforme a la subsección 3 de esta sección. Si se estableciera la gestión directa, el ayuntamiento indemnizará a quien propuso la alternativa técnica seleccionada, conforme al artículo 130 de esta ley.

7. El ayuntamiento aprobará la alternativa técnica por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes, con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas, de acuerdo con los criterios señalados en las bases de programación y dentro de los límites y objetivos públicos definidos por:

a) La ordenación estructural, si no es objeto de modificación en el programa de actuación.

b) La declaración ambiental y territorial estratégica o el informe ambiental y territorial estratégico.

c) La ordenación pormenorizada, si está definida por el planeamiento municipal y no es objeto de modificación por la alternativa técnica.

d) Las bases de programación establecidas por el ayuntamiento.

8. En el caso de que se modifique la ordenación estructural, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el plan y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo para su aprobación definitiva.

9. El acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Este acuerdo podrá ser objeto de recurso administrativo de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Subsección III. Designación del urbanizador

Artículo 125. *Pública concurrencia.*

1. Una vez adoptado el acuerdo al que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de urbanizador mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea, por el que se anunciará la convocatoria de presentación de proposiciones jurídico-económicas al programa de actuación integrada.

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio, y en los avisos, la posibilidad de presentar proposiciones jurídico-económicas al programa de actuación integrada, durante el plazo de cincuenta y dos días, contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:

a) Entidad adjudicadora.

b) Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.

c) Alternativa técnica aprobada.

d) Tramitación y procedimiento.

e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de adjudicación de la condición de urbanizador.

f) Criterios de adjudicación para esta fase, diferenciando aquellos que se valoran de forma automática y los criterios de valoración no automáticos, conforme a las bases de programación.

g) Garantías exigidas para licitar en esta fase.

h) Fecha límite y lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas.

i) Gastos de publicidad.

j) Fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.

k) Otras informaciones que se consideren necesarias.

Los apartados d), e), f) y g) podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.

4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien esté interesado en presentar ofertas a la licitación, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana hasta la finalización del plazo de presentación de las proposiciones jurídico-económicas.

Artículo 126. *Proceso de designación del urbanizador.*

1. Cualquier interesado que acredite cumplir las condiciones de solvencia, capacidad y habilitación exigibles, en los términos y plazos indicados en las bases de programación aprobadas por el ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la presente ley, puede presentar una proposición jurídico-económica, en plica cerrada, con el contenido señalado en el artículo 111.4 de esta ley.

2. Presentadas las plicas en sobres cerrados, en el plazo de veinte días se celebrará el acto público de apertura de plicas, al que se convocará a los interesados y del que se levantará la correspondiente acta. En este acto, se determinará qué licitadores cumplen con los requisitos de capacidad y solvencia y aquellos que no, y se procederá a la apertura de los sobres con las plicas que tienen un contenido de valoración no automática, fijándose la fecha de apertura de los sobres con la documentación correspondiente a la valoración automática, en el término máximo de un mes. En el segundo acto público, se indicará la valoración obtenida por los licitadores en relación con la documentación del sobre primero y se procederá a la apertura del sobre segundo, que contiene la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática.

3. Si, de acuerdo con la convocatoria, los criterios de valoración sólo fueran de los que se valoran de forma automática y sin juicios de valor, mediante aplicación de fórmulas previamente aprobadas por el Ayuntamiento, se procederá a la apertura de plicas en un solo acto.

4. El urbanizador será seleccionado y designado provisionalmente por el alcalde, u órgano municipal competente de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público, según los criterios objetivos estipulados en las bases de programación, en el plazo máximo de diez días desde la celebración del último acto público. La designación provisional se notificará al propietario único, si lo hubiere, a la agrupación de interés urbanístico, si la hubiere, y a los licitadores que hayan presentado proposiciones jurídico-económicas.

5. En el plazo de quince días desde la notificación, se podrán presentar alegaciones por los licitadores que no hubieren sido designados provisionalmente como urbanizador.

Artículo 127. *Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.*

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

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

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

c) Citará al urbanizador electo para suscribir el convenio de programación, transcurridos quince días desde la publicación indicada en el apartado anterior. Si el urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar éste al siguiente candidato.

2. El técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada elaborará un informe escrito, en el que se incluirá, como mínimo: información sobre la identificación de la administración actuante, objeto e importe del programa de actuación integrada, identificación de los licitadores excluidos y motivos que justifican su exclusión, motivos por los que se hayan rechazado ofertas que se consideren anormalmente bajas, identificación del adjudicatario y motivos por los que se ha elegido su oferta; en su caso, los motivos por los que se proponga renunciar a adjudicar el programa de actuación integrada.

3. Los programas entran en vigor a los quince días de la publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana o boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de programas de actuación.

4. La garantía provisional prestada por el urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, momento en el que deberá constituir la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación.

Subsección IV. Posibles acciones tras la designación del urbanizador

Artículo 128. *Régimen especial de revisión de la adjudicación de la condición de urbanizador.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 126.5 de esta ley, la adjudicación de la condición de urbanizador establecida en la Subsección III anterior está sometida al régimen especial de revisión y regímenes alternativos de resolución de conflictos regulados en la legislación de contratos del sector público y al régimen de los recursos administrativos establecido en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 129. *Adjudicación conexa o condicionada.*

1. Los programas de actuación integrada pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que, en su regulación, quede garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación.

2. La programación impondrá las obligaciones económicas necesarias para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella, por concentrarse, en las mismas, obras o sobrecostes de común utilidad, de acuerdo con el artículo 146 de esta ley.

3. El incumplimiento por un urbanizador de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de los programas de actuación integrada afectados, pero los urbanizadores injustamente perjudicados podrán subrogarse en la posición del causante del daño si cumplen los requisitos de solvencia exigibles para ello.

Artículo 130. *Derecho de reintegro de gastos de proyectos.*

Los proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del programa de actuación integrada, si no resultan designados urbanizadores, podrán reclamar de éste, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de proyectos, debidamente justificados, e incrementados con un premio del veinte por cien.

CAPÍTULO IV

La ejecución del programa de actuación integrada

Sección I. Disposiciones generales de aplicación a la ejecución de los programas de actuación integrada

Artículo 131. *Régimen jurídico de los programas de actuación integrada.*

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

Artículo 132. *Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del urbanizador.*

1. Los programas de actuación integrada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con la presente ley.

2. El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.

3. El urbanizador responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración.

4. El incumplimiento del urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa de actuación integrada producirá las consecuencias previstas en su convenio de programación y en la ley.

Artículo 133. *Principio de riesgo y ventura.*

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en esta ley respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

Artículo 134. *Prerrogativas de la administración.*

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente ley, la administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar los programas de actuación integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

Artículo 135. *Modificación de programas de actuación integrada.*

1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos,

las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.

b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

3. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del mismo.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1.º Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.

2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.

3.º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada igualen o excedan, en más o en menos, el diez por cien del precio de adjudicación; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

4.º Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

5.º En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el urbanizador.

5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente,

deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con esta ley.

Artículo 136. *Procedimiento de modificación de los programas de actuación integrada.*

1. Las modificaciones de los programas de actuación integrada se acordarán en la forma que se hubiese especificado en las bases de programación.

2. Antes de proceder a la modificación del programa de actuación integrada, el ayuntamiento deberá:

a) Dar audiencia al urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días, para que pueda formular las consideraciones que tenga por conveniente.

b) Obtener previo informe del Servicio Jurídico y del Servicio Técnico correspondiente de la administración actuante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actuante.

c) Obtener informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, cuando la modificación suponga que su cuantía, aislada o acumulativamente, sea igual o superior al diez por cien del precio primitivo del contrato o a seis millones de euros.

3. Los acuerdos que adopte la administración actuante pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

4. Las modificaciones del programa de actuación integrada deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

Artículo 137. *Suspensión temporal del programa de actuación integrada por causas ambientales imprevistas.*

En el supuesto en que, aprobado el programa de actuación y el plan que lo ampara, legalmente sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica, el promotor, el órgano sustantivo o el urbanizador tuvieran conocimiento de cualesquiera circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental y territorial estratégica, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última, como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración, los pondrá en conocimiento del órgano ambiental y territorial y se adoptarán las medidas cautelares imprescindibles para prevenir los posibles impactos que pudieran producirse. En estos casos, se seguirá el procedimiento que para estos supuestos regula la legislación estatal sobre evaluación ambiental.

Sección II. Relación entre el urbanizador y los propietarios

Artículo 138. *Principio de libertad de pactos.*

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en esta ley. En todo caso, la administración actuante tutelará con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

Artículo 139. *Derechos y deberes básicos del propietario.*

1. El propietario tiene derecho:

a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.

b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.

c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.
b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.
c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Artículo 140. *Posiciones básicas del propietario ante el programa de actuación integrada y sus efectos.*

1. Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.
2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.
3. La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en esta ley y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.
b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.

4. La adhesión al programa de actuación integrada no limita al propietario su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

Artículo 141. *Emplazamiento a los propietarios para que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada.*

1. Antes de la aprobación de la reparcelación, la administración actuante remitirá a los propietarios afectados notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con los siguientes contenidos:

a) Fecha de aprobación y publicación del programa de actuación integrada y texto literal del acuerdo aprobatorio, con expresión de recursos.
b) Texto de las normas de actuación o del convenio de programación.
c) Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa de actuación:

1.º Coeficiente de canje y valor del suelo considerado a los efectos del canje.
2.º Costes estimados de la urbanización, total y unitario repercutido por metro cuadrado de suelo o derechos aportados.
3.º Aprovechamiento subjetivo.
4.º Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela.
5.º Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.

d) Información a los propietarios de que la adhesión al programa de actuación integrada ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la

ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar. Se apercibirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.

e) Información sucinta y clara sobre:

1.º La posibilidad de elegir la modalidad de retribución.

2.º El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.

3.º La cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización, para quien retribuya en dinero.

4.º Condiciones de la retribución en suelo.

5.º Emplazamiento a los propietarios para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo o derechos aportados. Se advertirá que dichos importes serán revisados al determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa de actuación integrada, de los que sólo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias que deban demolerse en ejecución del programa de actuación integrada.

f) Recordatorio a los propietarios del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso, valorarlas.

g) Transcripción literal de este artículo, del anterior y del siguiente.

h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada, de modo telemático y presencial.

2. La notificación informará, a los propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce esta ley.

Artículo 142. *La adhesión al programa de actuación integrada: plazo y forma para efectuarla.*

1. Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

2. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que el urbanizador les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo anterior. Dentro del primer mes de plazo, el propietario podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del urbanizador, cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa de actuación integrada.

3. La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

4. La manifestación de adhesión al programa de actuación integrada deberá:

a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.

b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.

c) Referir la superficie y características de la propiedad.

d) Expresar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la administración actuante la posesión de la finca cuando se necesite para poder iniciar la urbanización.

e) Señalar que el propietario conoce la obligación de la afección real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación; afección que se inscribirá en el registro de la propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.

f) Indicar si desea participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta, conforme a lo establecido en esta sección.

g) Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.

5. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo al propietario para volver a elegir su posicionamiento.

Artículo 143. *Modalidades de retribución al urbanizador.*

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

2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

4. Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

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

Artículo 144. *Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.*

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de esta ley.

Artículo 145. *Cargas de la actuación a cuenta de cada propietario individual.*

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

Artículo 146. *Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones.*

1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.
2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.
3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.
4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.
5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.

Artículo 147. *Retasación de cargas y revisión de precios.*

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada sólo procede por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.
2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.
3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio.
4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada

aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a los propietarios, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.

5. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, sólo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 148. *Redes de suministro y costes de urbanización.*

1. Las redes de servicios (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas), construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios, se cederán en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable, sin perjuicio del derecho a reintegrar de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos previstos en dicha legislación.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionadamente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.

3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

Sección III. Pago de la retribución al urbanizador

Artículo 149. *Pago de la retribución al urbanizador.*

1. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero sólo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

Sección IV. Garantías del proceso urbanizador

Artículo 150. *Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.*

1. Las garantías urbanísticas que haya de presentar el urbanizador a favor de la administración o de los propietarios afectados, o las que estos aporten en beneficio de ésta o aquél, sea para el desarrollo de programas de actuación integradas, programas de actuaciones aisladas, o para la obtención de licencias urbanísticas, podrán constituirse, de acuerdo con los apartados siguientes:

a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.

b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien libre de cargas, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

2. La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario.

3. Las garantías se cancelarán por cumplimiento del obligado.

4. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada del propietario no urbanizador por sus deudas urbanísticas, quien sólo responde con las garantías personales o reales prestadas.

Artículo 151. *Garantía de promoción del programa de actuación integrada.*

1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al dos por cien de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2. Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el diez por cien. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

En los supuestos de gestión directa mediante empresa o sociedad del sector público, deberá constituirse la garantía prevista en este apartado.

3. En gestión directa, la administración que asuma la ejecución de un programa de actuación integrada debe comprometer crédito, con cargo a su presupuesto, que le permita asumir los gastos de urbanización en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo, y, en su caso, la financiación de las obras de urbanización.

Artículo 152. *Garantía de aportación a favor del propietario.*

1. El urbanizador, con motivo de la reparcelación, debe garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de los propietarios que le retribuyen en suelo, mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el artículo 150 de esta ley.

2. Esta garantía se cancelará, totalmente o por fases, a medida que cumpla la obligación de urbanizar y dotar de la condición de solar las otras parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que correlativamente le retribuyeron en suelo.

3. Se admitirá como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, cuando su adjudicación al urbanizador quede bajo condición resolutoria, por incumplimiento de sus obligaciones o bajo poder dispositivo fiduciario de la administración actuante. Cualquiera de las dos modalidades se inscribirá en el registro de la propiedad. en el primer caso, el título inscribible deberá determinar la forma de constar en el registro el cumplimiento o incumplimiento de la condición resolutoria, con indicación de los requisitos para su inscripción. En caso de titularidad fiduciaria de la administración, dicha circunstancia constará en la inscripción, recogiendo asimismo la forma en que habrá de cancelarse esta titularidad fiduciaria si el urbanizador cumple sus obligaciones. También se podrá establecer que la adjudicación al urbanizador de los terrenos correspondientes a la retribución se haga bajo la condición suspensiva de que los efectos traslativos de la propiedad se demoren hasta que se ejecute la obra de urbanización.

Artículo 153. *Garantía de retribución al urbanizador.*

1. Al optar un propietario por la retribución en metálico al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 150 de esta ley y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la cuenta de que se trate.

Artículo 154. *Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas de actuación aislada cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación.*

Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas de actuación aislada cuyo objeto sea una obra de edificación o rehabilitación. Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, y urbanización en su caso, que se prevea en el programa de actuación aislada.

Artículo 155. *Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.*

La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 178.1 de esta ley, puede ser suplida, en beneficio del propietario que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.

Sección V. Las relaciones del urbanizador con otros empresarios

Artículo 156. *El empresario constructor.*

1. Se denomina empresario constructor al responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.

2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) El empresario constructor será seleccionado por el urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.

b) El proceso de selección del empresario constructor utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a los propietarios.

c) El urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección del empresario constructor cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a los propietarios interesados y estará depositada en los archivos públicos.

d) El urbanizador asumirá, por sí mismo o por un tercero, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación entre urbanizador y empresario constructor tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración sólo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

Artículo 157. *El empresario constructor en la gestión directa.*

1. La contratación del empresario constructor por la administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

El pliego podrá especificar que el precio sea pagadero precisamente con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen a la administración en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose el contratista a aceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar al empresario constructor, éste se adjudicará las parcelas correspondientes en pago. Asimismo, podrá estipularse, como modalidad de pago, que la administración ceda los créditos y garantías de retribución en metálico, hasta cubrir el importe del contrato.

2. El contrato podrá ser de obra y servicios, para encomendar también al empresario constructor la elaboración del proyecto de reparcelación y las tareas auxiliares de ésta. No podrá facultarse al contratista para ser retribuido en terrenos de forma distinta a la antes regulada.

Artículo 158. *Cesión de la adjudicación.*

El urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

Artículo 159. *Subcontratación.*

1. El urbanizador podrá subcontratar con terceros de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa de actuación integrada. En todo caso, debe comunicar anticipadamente a la administración la identidad de sus empresarios colaboradores, abstenerse de contratar con aquellos que estén legalmente incapacitados o

inhabilitados para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los subcontratistas del sector público.

2. Los subcontratistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la administración.

Sección VI. Finalización del programa de actuación integrada

Artículo 160. *Finalización normal del programa de actuación integrada.*

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

Artículo 161. *Recepción y conservación de la urbanización.*

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

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

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

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

5. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular, teniendo esta circunstancia una especial consideración en la adjudicación del contrato. En estos casos, en la relación contractual podrá concertarse con la administración que ésta sufragará el mantenimiento de los servicios ordinarios mediante aportación financiera en favor de las entidades colaboradoras, siendo a cargo de estas la conservación de las obras y servicios extraordinarios de interés particular.

Artículo 162. *Cuenta definitiva de liquidación.*

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 90 de esta ley.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

Artículo 163. *Finalización anormal del programa de actuación integrada. Caducidad y resolución.*

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

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

a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.

b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador.

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

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

4. Los cambios regulados en las letras a y b del apartado 3 de este artículo se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.
5. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.
6. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicación al Registro de programas de actuación.
7. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de seis meses.

Artículo 164. *Remoción del urbanizador en sus funciones.*

1. La remoción del urbanizador sin mutuo acuerdo o con reconocimiento de derecho a indemnización requiere, tras la audiencia de los afectados, dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.
2. Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

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

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

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

Artículo 165. *Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada.*

El acuerdo de caducidad o resolución del programa de actuación integrada establecerá lo que proceda para concluir la actuación y podrá:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.
b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en el régimen propio de las actuaciones aisladas; y autorizar, en su caso, que el propietario de la parcela complete la

urbanización en régimen de actuación aislada; y mantener el resto de los terrenos en alguna de las situaciones a que se refieren los apartados siguientes.

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

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

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

f) Salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, se podrá disponer:

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

2.º La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, en metálico o en terrenos, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación, por el mismo procedimiento seguido para su adopción, de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa de actuación cancelado.

3.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización, con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

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

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

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

CAPÍTULO V

Programas para el desarrollo de actuaciones aisladas

Artículo 166. *Iniciativa para el desarrollo de actuaciones aisladas.*

1. La iniciativa para la formulación del programa puede ser pública o privada.

2. Las administraciones públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, o los propios particulares a través de la gestión indirecta, podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas.

3. El promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución del propietario.

4. A los efectos de esta ley, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad.

Artículo 167. *Contenido documental del programa de actuación aislada.*

El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Sólo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

c) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

1.º Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por propietario, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de beneficiario privado de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución al adjudicatario, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

Artículo 168. *Formas de gestión y procedimiento de aprobación.*

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de promotor podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.

2. El promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del urbanizador regulado en esta ley para las actuaciones integradas.

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el

establecido para los programas de actuación integrada en esta ley. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de esta ley.

5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en esta ley para los programas de actuación integrada.

CAPÍTULO VI

Registros administrativos, convenios urbanísticos y entidades colaboradoras

Artículo 169. *Las agrupaciones de interés urbanístico.*

Los propietarios de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que ésta reúna los siguientes requisitos:

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

b) Tener por objeto:

1.º Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada o aislada.

2.º Colaborar con el urbanizador de forma convenida con él.

3.º Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.

c) Constituirse en escritura pública que protocolice sus estatutos y que se inscribirá en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La inscripción dotará a la agrupación de personalidad jurídico-pública. No obstante, se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la administración actuante.

d) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la agrupación. Los terrenos incorporados a la agrupación de interés urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de ésta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.

e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de los terceros propietarios afectados por el programa de actuación, en las mismas condiciones y análogos derechos que los fundadores.

Artículo 170. *Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

1. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, llevarán sendos registros de acceso público: el de Programas de Actuación y el de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el Registro de Programas de Actuación. El ayuntamiento sólo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.

3. Las agrupaciones de interés urbanístico y las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la

obtención de beneficios concertados, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 171. *Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.*

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

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

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

Artículo 172. *Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.*

1. En el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se inscribirán los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico referidos en el artículo 14 de esta ley, una vez aprobados por la administración competente y haber sido depositados e inscritos en la forma señalada en el anexo IX de esta ley.

2. Corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el control y custodia del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como el tratamiento y difusión de la información por medios electrónicos e informáticos. Asimismo, será la responsable de mantener actualizado el registro.

3. El Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se organizará por municipios y contendrá para cada uno de ellos:

a) Texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y una ficha con el resumen de las determinaciones del plan.

b) Anotación accesoria de las disposiciones judiciales o administrativas firmes que puedan afectar a su vigencia, eficacia o validez.

c) Cualquier otra medida que afecte a la aplicación de los instrumentos o actos que hayan sido objeto de inscripción en el registro.

4. Para proceder a la inscripción de un plan, el órgano que lo haya aprobado remitirá la documentación a que se refiere el anexo IX de esta ley. A la vista de la documentación remitida, si ésta se encontrara completa, el encargado del registro practicará el asiento y depositará la documentación, habiéndose de emitir al efecto la certificación registral, en un plazo no superior a diez días. Cuando del examen de la documentación se dedujera la ausencia o deficiencia de la misma, el encargado del registro requerirá a la administración autonómica o municipal que haya remitido el instrumento para que aporte la documentación necesaria en un plazo no superior a diez días.

5. La incorporación al registro, mediante su depósito e inscripción en la forma prevista, de los instrumentos de planeamiento habilitará al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 55 de esta ley.

6. La administración titular del registro pondrá a disposición de los ciudadanos, de forma gratuita, la información y documentación accesible que exista en este registro mediante redes abiertas de telecomunicación.

7. Se practicará la cancelación de la inscripción cuando, por cualquier circunstancia, se produzca la pérdida de vigencia del instrumento de planeamiento urbanístico o del acto que motivó la anotación accesoria, Igualmente, se practicará la cancelación de la inscripción de los bienes y espacios catalogados, cuando decaiga su régimen de protección.

Artículo 173. *Contenido y efectos de los convenios urbanísticos.*

La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de esta ley y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local.

CAPÍTULO VII

Proyectos de urbanización

Artículo 174. *Proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes que desarrollan, a los que deben ajustarse. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ejecutarlos incluso bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Las obras públicas de urbanización se ajustarán a un proyecto de urbanización previamente aprobado. Este proyecto, salvo que se tramite junto al programa de actuación, requiere información pública, por veinte días como mínimo, con adecuada difusión para que pueda ser consultado por las personas y organismos afectados. El acuerdo aprobatorio se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización, se autorizarán directamente, sujetas a licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule.

Artículo 175. *Documentación y tramitación de los proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.

c) Pliego de condiciones técnicas.

d) Mediciones.

e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.

f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.

g) Cuadros de precios descompuestos.

h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g) y h), debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.

2. Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 57 de la presente ley.

TÍTULO III

Gestión de la edificación y la rehabilitación

CAPÍTULO I

Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas

Sección I. Régimen de solares y edificación

Artículo 176. *Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada.*

En los solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no sean incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior, sus propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, disponiendo de las siguientes alternativas:

a) Edificarlo, si la calificación urbanística de su parcela lo permite, y no tienen cargas ni deberes urbanísticos pendientes de satisfacer.

b) Transferirlo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte su terreno a una dotación pública.

c) Reservárselo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita de su terreno a la administración.

d) Solicitar la expropiación, en las condiciones y supuestos previstos por el artículo 104 de esta ley, después de acreditar la imposibilidad legal de proceder a la edificación o transferencia del aprovechamiento reservado.

Artículo 177. *Condición jurídica de solar.*

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

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

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación, salvo que el planeamiento autorice sistemas de autodepuración integral en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas diseminadas consolidadas por la edificación, con una densidad inferior a cuatro viviendas por hectárea, pero que carezcan de urbanización, sea cual sea su clasificación urbanística.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

Artículo 178. *Régimen de edificación de los solares.*

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

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

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

Sección II. Deber de edificar, conservar y rehabilitar

Artículo 179. *El deber de edificación.*

1. Los propietarios de solares están obligados a edificarlos en cumplimiento del plan, dentro de los plazos previstos en el mismo. Estos plazos se fijarán atendiendo a las circunstancias económicas generales y sus posibilidades individuales, sin que, en ningún caso, puedan superar los seis años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular.

2. Los propietarios deben iniciar la edificación a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan y concretados en la licencia municipal.

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

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:

a) Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización

del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 181. *Límite del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de los edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deben sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una administración ordene al propietario de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.

3. Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 182. *Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.*

1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:

a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados o que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

b) Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.

2. Los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar las órdenes a que se refiere el apartado anterior respecto a edificios catalogados.

3. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

4. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses, el propietario puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

6. Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de esta ley.

Artículo 183. *Órdenes de adaptación al ambiente.*

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

Sección III. Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario

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

1. Transcurrido el plazo para iniciar o concluir la edificación por el propietario, conforme al artículo 179 de esta ley, sin que se haya cumplido la obligación urbanística, la administración podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar, notificando a los interesados dicha declaración y la propuesta de inclusión de los bienes afectados en el régimen de edificación forzosa, inscribiéndolos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

2. Los propietarios afectados dispondrán, en todo caso, del plazo de un mes, contado desde la notificación, para oponerse a la misma. Transcurrido este plazo o presentada oposición por el propietario, la administración resolverá sobre la aplicación del régimen de edificación forzosa, comunicándolo, en su caso, al registro de la propiedad para su inscripción.

3. El régimen de edificación forzosa legitima a cualquier persona física o jurídica, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación del solar, dándose audiencia al propietario por el plazo de un mes.

4. Vencido el plazo de audiencia al propietario, el ayuntamiento podrá tramitar un programa de actuación aislada encaminado a la edificación del solar o actuación sobre el edificio, aun contra la oposición del dueño, y, salvo concierto de éste con el promotor, se ejecutarán por expropiación.

5. A falta de iniciativas de programa de actuación aislada o de alternativas técnicas aceptables para su ejecución, el solar podrá ser objeto de venta forzosa en pública subasta. El adquirente ha de comprometerse y garantizar el inicio de su edificación en el plazo de un año, inscribiéndose dicho compromiso en el registro de la propiedad.

6. Las expropiaciones derivadas de las previsiones de este artículo se ajustarán a las reglas especiales por incumplimiento de la función social de la propiedad reguladas en el artículo 103 de esta ley.

7. Las mismas reglas de este artículo son aplicables al incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la rehabilitación, conservación o intervención en un edificio.

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

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar podrá iniciarse a instancia de particular ante la administración actuante, que deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Fundamentación del incumplimiento del deber por el propietario del inmueble, sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

b) Documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique la edificación o rehabilitación de la actuación aislada y el interés general de la actuación, así como los plazos previsibles para ello, acompañada de documento acreditativo de constitución de garantía de ejecución de las obras, acompañada de documento acreditativo

de constitución de una garantía provisional, por importe mínimo del dos por cien del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta.

c) Protocolizada la anterior documentación en una notaría de la localidad y tras presentación de copia ante el ayuntamiento procederá la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias en la finca objeto de la actuación y se solicitará al registro de la propiedad certificación de dominio y cargas del inmueble, haciéndose constar mediante nota marginal en el mismo; y se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de la provincia, debiendo notificarse, simultánea o previamente, y de manera expresa, a la propiedad, para que alegue lo que considere adecuado a su derecho en el plazo de un mes desde la notificación.

2. Una vez culminado el período de información pública, toda la documentación del expediente, preceptivamente protocolizada por el notario, se trasladará al ayuntamiento para su consideración jurídica, que procederá de la forma siguiente:

a) El ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, considerará la procedencia de adoptar el procedimiento de ejecución sustitutiva y, para ello, convocará al propietario y al particular interesado para que, a la vista de las actuaciones llevadas a cabo, manifiesten sus conclusiones definitivas con respecto al incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, procediendo, en consecuencia, a la ratificación o levantamiento de la suspensión cautelar de licencias adoptada.

b) Procederá la declaración de incumplimiento del deber en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputables a la responsabilidad del propietario y no derivadas de decisiones administrativas que lo hubieran impedido. La declaración comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la habilitación para la convocatoria de concurso de selección de programas de actuación aislada de edificación o rehabilitación en sustitución del propietario y la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

c) No obstante lo anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de concurso de programa de actuación aislada en sustitución del propietario, sin aplicación de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento.

3. En caso de inactividad del ayuntamiento, el órgano competente en materia de urbanismo de la Generalitat podrá declarar la situación de ejecución mediante programa de actuación aislada por sustitución del propietario.

4. Los propietarios de una actuación aislada de iniciativa privada que, voluntariamente y en el procedimiento de audiencia municipal, acuerden su desarrollo en régimen concertado con el promotor que hubiera iniciado el procedimiento, podrán participar en ella en los términos que conjunta y libremente establezcan.

En concreto, podrán recibir mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio, en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufraguen o del valor de la finca aportada de la que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

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

1. La convocatoria de oficio, sea por iniciativa municipal o a instancia de interesado, de concurso de un programa de actuación aislada en sustitución del propietario, se realiza de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución tomando como referente el procedimiento previsto para los programas de actuación integrada; el adjudicatario contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de estos últimos programas, salvo las especificidades propias de la edificación sustitutoria.

b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución del propietario debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de

costear totalmente la ejecución, por convenio con la propiedad o por causa del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios de un programa de actuación aislada.

2. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela o el solar, los siguientes efectos:

a) En el régimen de reparcelación forzosa o voluntaria, la adjudicación de la parcela o el solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios y la ocupación de la parcela por aquél, a los efectos de la realización de las obras.

b) En el régimen de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por el adjudicatario del concurso, con el adeudo previo de su importe, valorado de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietario nuevo, en los términos establecidos en el programa de actuación, del valor de la expropiación se descontará el correspondiente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el artículo 185.2.b) de esta ley.

c) Constitución de garantía por el importe del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Artículo 187. *Modalidades de participación de los propietarios.*

1. En el supuesto de la actuación concertada regulada en el artículo 185.4, o de edificación forzosa del artículo 184.3, ambos de esta ley, los propietarios afectados por la actuación podrán participar en ella recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio, cuya construcción o rehabilitación sufraguen, en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. Alternativamente, los afectados pueden recibir, también mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.

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

CAPÍTULO II

Situación de ruina e intervención en edificios catalogados

Artículo 188. *Situación legal de ruina.*

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación. No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal.

2. Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas, y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico. A tal efecto, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación

legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado, u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda.

Artículo 189. *Amenaza de ruina inminente.*

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

2. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 de esta ley.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 184 y 185 de esta ley.

Artículo 190. *Intervención en edificios catalogados.*

1. En las zonas o entornos sujetos a protección ambiental o en los edificios catalogados, sólo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.

2. Si la intervención afecta a bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o en trámite de inscripción, la intervención corresponderá, en el ejercicio de sus atribuciones, al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.

Artículo 191. *Pérdida o destrucción de elementos catalogados.*

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble según lo previsto en esta ley, con las consecuencias previstas en su artículo 103.

CAPÍTULO III

Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas

Artículo 192. *Fuera de ordenación.*

1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación.

2. En defecto de previsión expresa del plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que a éste correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción.

Artículo 193. *Concepto de situaciones semiconsolidadas.*

1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.

2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.

3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicarle los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales, sino que, posterior y autónomamente, deberá compensar su excedente de aprovechamiento, en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación. De ello se dejará constancia en la descripción de la finca configurada en la reparcelación.

Artículo 194. *Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.*

1. Se podrán adjudicar a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas, salvo cuando ello desequilibre la reparcelación por exceso de adjudicación sobre su derecho. Se considera que hay desequilibrio cuando tal exceso supere un quince por cien del valor de reedificación de la parcela y éste también supere, en la misma medida, el valor actual en venta del inmueble atendidas sus condiciones presentes de edificación.

2. Si, en la reparcelación, el inmueble se adjudica a nuevo dueño, se indemnizará al anterior, bien por la construcción, cuando vaya a participar en los beneficios de la reparcelación, o por el valor total previo de su finca con exclusión de dichos beneficios, cuando no se haya adherido al programa.

3. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto al programa.

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

Artículo 195. *Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.*

1. El propietario del edificio lícitamente consolidado contribuye al pago de las cuotas de urbanización cuando ésta le depare un aumento inmediato en el valor comercial de su propiedad, sin que le sean exigibles otros costes que superen dicho aumento de valor, ni costear obras o servicios distintos de los que específicamente lo generen. De la cuota que le correspondería en la reparcelación, por tales concretos servicios, se deducirá una parte proporcional a cuenta de los que antes ya dispusiera, debiendo elaborarse una memoria económica justificativa a estos efectos.

2. El resto de cargas de urbanización, que exceda de lo susceptible de ser liquidado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceros afectados, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable.

3. Los beneficios antes regulados son renunciables, en todo o parte, si el propietario prefiere la inmediata liquidación de sus obligaciones urbanísticas en el seno del correspondiente programa.

TÍTULO IV

Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación

CAPÍTULO I

Normas generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable

Artículo 196. *Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.*

1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

2. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada y a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Artículo 197. *Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable.*

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

a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

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

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

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.

5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.

c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos. Es imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

d) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

e) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2.º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

3.º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

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

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

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

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

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

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

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

6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

7.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.

La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

Artículo 198. *Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.*

La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en este capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I, de esta ley, a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Artículo 199. *Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.*

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesiten establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley.

Artículo 200. *Actuaciones promovidas por los particulares.*

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable.

2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este capítulo, estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.

3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.

4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán tras hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

5. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

Artículo 201. *Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario.*

1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 197, párrafos a, b y c de esta ley, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las conselleries competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

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

a) En los supuestos del artículo 197.a) de esta ley, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación.

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

c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo.

3. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerias competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

Artículo 202. *Actividades que requieren declaración de interés comunitario.*

1. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en el artículo 197, párrafos d), e) y f) de esta ley. Asimismo, será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo en los supuestos previstos en el apartado siguiente.

2. No requerirán declaración de interés comunitario:

a) Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

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

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

d) Las instalaciones de energías renovables:

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

2.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a doscientos cincuenta kW y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico, no inferior a una hectárea.

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

4.º Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince kW.

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

3. La conselleria competente en materia de urbanismo resolverá en cada caso concreto si la modificación de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de interés comunitario cuando se trate únicamente de una reforma, sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas, de actividades autorizadas por una declaración previa, o cuando la modificación consista en un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio. En este último caso, el interesado deberá comunicar al ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario. La resolución de la conselleria resolverá expresamente la solicitud en atención a la incidencia o no de la actuación solicitada en el territorio. La falta de resolución expresa en el plazo de tres meses permitirá iniciar el procedimiento de declaración de interés comunitario.

Artículo 203. *Régimen general de la declaración de interés comunitario.*

1. La declaración de interés comunitario atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

a) Una valoración positiva de la actividad solicitada.

b) La necesidad de emplazamiento en el medio rural.

c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.

d) La utilización racional del territorio.

2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de ubicar la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

3. La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, el estudio de alcance previsto en esta legislación sectorial se emitirá con carácter previo a la declaración de interés comunitario, y la declaración o estimación de impacto ambiental se emitirá con carácter previo a la autorización ambiental integrada o a la licencia ambiental de la actividad.

4. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios ni incompatibles con el documento de evaluación ambiental que proceda emitir según la legislación sectorial, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguno de ellos fuera preceptivo por su legislación sectorial.

Artículo 204. *Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.*

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá por cuantía equivalente al coste económico que se derivaría de la transformación urbanística del suelo para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la efectivamente ocupada por la actividad autorizada por la declaración de interés comunitario. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un cincuenta por cien cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local.

El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

Artículo 205. *Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.*

1. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.

2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por el interesado sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquélla, se producirán prórrogas tácitas anuales sucesivas, contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

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

Artículo 206. *Otorgamiento de la declaración de interés comunitario.*

1. Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud del interesado presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando, además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, un documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán por la conselleria competente en materia de urbanismo, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística.

2. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual no admitirá a trámite, previa audiencia al interesado, aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por esta ley y el planeamiento aplicable.

3. En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte. El plazo para resolver sobre la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo.

4. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:

a) Información pública por un período mínimo de veinte días hábiles, anunciada en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la

conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos colindantes. Se solicitará asimismo informe del ayuntamiento sobre cuyo término municipal se solicite implantar la actuación. Estos informes podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

c) Audiencia, con notificación expresa, a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes, para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

5. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses por el órgano competente de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles.

En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

7. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, el medio natural, la infraestructura verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

8. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el registro de la propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con las demás condiciones establecidas en aquélla. Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística, o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

Artículo 207. *Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario.*

1. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a

indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.

2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.

3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el registro de la propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario y de las repercusiones que, para las licencias municipales, pudieran derivarse de tales actos.

4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones. Estas circunstancias se harán constar en el asiento de cancelación de la declaración de interés comunitario.

CAPÍTULO II

Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación

Artículo 208. *Régimen de usos y edificación en el suelo urbanizable sin programación.*

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

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

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

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

2. En los supuestos de terrenos incluidos en un programa de actuación integrada que concluyó anormalmente mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada de acuerdo con el artículo 165 de esta ley.

Artículo 209. *Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.*

1. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en esta ley para los edificios en situación de fuera de ordenación.

2. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con el artículo 216 de esta ley.

Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio, cuando venza el plazo o condición pactados para su traslado.

CAPÍTULO III

Minimización de impactos ambientales en el suelo no urbanizable

Artículo 210. *Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable.*

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

2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales propias del ámbito territorial, y con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sobre las que no quepa la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o hayan quedado fuera de ordenación.

3. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un plan especial que podrá comprender fases de ejecución de las obras de urbanización, correspondiendo a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial, conforme al Libro I de esta ley y, al ayuntamiento, la selección del programa de actuación integrada y la designación del urbanizador, según este libro II.

Artículo 211. *Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial.*

1. El programa y el plan especial comprenderán, al menos, los siguientes documentos técnicos:

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

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

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para integrar la infraestructura verde de su ámbito territorial, para ultimar la trama del borde y los necesarios para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente. La ordenación que se proponga respetará la parcelación existente, sin perjuicio de los ajustes que resulten necesarios para cumplir los condicionantes establecidos en este artículo.

d) Proyecto de urbanización, que incluya las obras de urbanización estrictamente adecuadas para atender las necesidades residenciales existentes y para la minimización de impactos que motiva el planeamiento, adaptadas al carácter de la actuación y al parcelario, orografía, caminos y otras infraestructuras existentes. En particular, incluirá un sistema de depuración de vertidos de toda índole, pudiendo ser agrupado por viviendas, la recogida regular de residuos sólidos y el suministro de agua potable, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

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

f) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante. Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.

2. En el caso de que existan actividades que puedan resultar incompatibles con el uso residencial a una distancia del núcleo de viviendas inferior a la prevista por la normativa

específica que les sea de aplicación, se requerirá informe de las conselleries competentes en materia de industria y ordenación del territorio.

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

4. En el caso de gestión directa, la ejecución de la actuación de minimización de impacto podrá desarrollarse mediante la aplicación del régimen de contribuciones especiales.

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

Artículo 212. *Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial.*

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

2. Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización.

3. Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito de la actuación; si se incluyera alguna, permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre.

LIBRO III

Disciplina urbanística

TÍTULO ÚNICO

Disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Actividad administrativa de control de la legalidad urbanística

Sección I. Licencias

Artículo 213. *Actos sujetos a licencia.*

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

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

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

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

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

e) La demolición de las construcciones.

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

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

h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.

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

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

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley.

l) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado, en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.

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

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

o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

p) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

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

r) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley.

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

t) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.

Artículo 214. *Actuaciones sujetas a declaración responsable.*

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

a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público.

b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación ni obra de nueva planta.

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

d) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

Artículo 215. *Actuaciones no sujetas a licencia.*

1. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el artículo 213:

a) Cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública o de gestión urbanística de iguales efectos autorizatorios.

b) Cuando se trate de obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a autorización ambiental integrada o licencia ambiental y la administración verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.

c) Cuando se trate de actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, como el acopio de materiales.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta ley, se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin

perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 216. *Licencia de obras y usos provisionales.*

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 217. *Licencias de intervención.*

1. La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras en edificios catalogados para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. La demolición de edificios sujetos a licencia de intervención sólo podrá autorizarse mediante ésta y sólo si fuese imposible la conservación o si la catalogación no obedeciese al valor intrínseco de la construcción, sino a su mera importancia ambiental. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

Artículo 218. *Contenido y alcance de la intervención municipal.*

Las licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o a realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en la presente ley y en el planeamiento.

Artículo 219. *Condiciones de otorgamiento de las licencias.*

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que ésta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento podrán ser revocadas si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

3. El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.

4. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.

5. Las entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

Artículo 220. *Competencia y procedimiento.*

1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustarán a la legislación sectorial que en cada caso las regule, a la de régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

2. El expediente deberá incorporar el proyecto técnico, las autorizaciones que procedan y, además, informe técnico y jurídico.

Artículo 221. *Plazos para el otorgamiento de licencias.*

1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

a) Las de parcelación o división de terrenos, en el plazo de un mes.

b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, en el plazo de dos meses.

c) Las de intervención, que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el de tres meses.

2. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

Artículo 222. *Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones y obras menores.*

1. La declaración responsable para los supuestos del artículo 214 de esta ley se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. La declaración responsable se acompañará de los siguientes documentos adicionales:

a) Acreditación de la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación.

b) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, así como proyecto suscrito por técnico competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

c) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.

d) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.

3. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada ésta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

4. La presentación de la declaración responsable, efectuada en los términos previstos en esta disposición, surtirá los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de ésta, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. La resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.

6. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las declaraciones responsables serán los que estén vigentes en el momento de su presentación.

Artículo 223. *Silencio administrativo.*

1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará al interesado que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 213, c, g, l y m de esta ley.

2. El resto de licencias se entenderán desestimadas por silencio administrativo si hubiese vencido el plazo para notificar la resolución sin que la misma se haya practicado.

Artículo 224. *Actos promovidos por administraciones públicas.*

1. Los actos especificados en el artículo 213 de esta ley que sean promovidos por la administración General del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia municipal, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable.

2. El órgano promotor de la obra remitirá al ayuntamiento el proyecto, para su examen durante el plazo de dos meses, con simultánea información pública del mismo si fuera necesaria. El proyecto se acompañará de memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística y planeamiento aplicable. El plazo podrá ser reducido en supuestos de urgencia.

3. Si el ayuntamiento manifestase oposición fundada al proyecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio resolverá razonadamente sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto.

4. Cuando la obra sea promovida por la administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

Artículo 225. *Caducidad de las licencias.*

1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

2. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.

3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

Artículo 226. *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán al titular de la obra o actividad, la acreditación de la obtención de los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten los servicios especificados en el apartado anterior, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.

3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

4. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios, deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

b) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

Sección II. Cédula de garantía urbanística

Artículo 227. *Cédula de garantía urbanística.*

1. Los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado de la misma. La cédula expresará la zonificación y clasificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año.

2. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, los municipios responsables reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que el interesado no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha cédula.

3. El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores, los ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

Sección III. Parcelaciones

Artículo 228. *Licencias de parcelación o división de terrenos.*

1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Artículo 229. *Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.*

Son indivisibles:

a) Las parcelas así determinadas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de regularizar linderos conforme al plan.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y densidad o volumen, cuando se ejecutara la correspondiente a toda la superficie de suelo o las partes restantes que no fueran edificable autónomamente, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 230. *Parcelaciones de fincas rústicas.*

1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 228 de esta ley.

2. En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. Ni tampoco del Plan Especial regulado en el artículo 211 de esta ley.

3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística:

a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la presente ley.

b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley.

4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.

5. Si se pretendiere una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, el notario, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar

informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin contestación de éste, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el registrador de la propiedad.

6. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta ley.

8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad urbanística

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 231. *Reacción administrativa ante la actuación ilegal.*

1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.

3. Los órganos competentes para la iniciación de un expediente de disciplina urbanística comunicarán la resolución o acuerdo de incoación del procedimiento sobre disciplina urbanística al registro de la propiedad a los efectos de su inscripción en el mismo.

Artículo 232. *Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.*

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en esta ley.

Sección II. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma

Artículo 233. *Obras de edificación sin licencia, o sin ajustarse a sus determinaciones, en curso de ejecución.*

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución, el alcalde, y en su caso, la conselleria competente en urbanismo, de oficio o a instancia de parte, comprobado que los mismos carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

De igual modo se procederá cuando la obra esté sujeta a declaración responsable y ésta se haya omitido o cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.

3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen con licencia u orden de ejecución, pero sin ajustarse a las condiciones en ella establecidas, el alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga. La falta injustificada de contestación dentro de dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas, por lo que se acordará de modo inmediato por el alcalde la paralización de las obras o la prohibición de los usos, con comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos.

La misma regla será de aplicación a las obras ejecutadas o en ejecución mediante declaración responsable, cuando ésta sea exigible, que se aparten del proyecto adjunto a dicha comunicación o no se ajusten plenamente a la ordenación urbanística.

4. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual la alcaldía se pronunciará según proceda, permitiendo la prosecución de la actividad o especificando un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que ésta se produzca tendrá lugar la paralización.

Artículo 234. *Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando ésta sea preceptiva.*

1. Cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando ésta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la conselleria competente en materia de urbanismo ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.

2. Si las actuaciones a que se refiere el apartado anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en la licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la administración autonómica no podrá decretar la suspensión de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de régimen local.

3. Lo establecido en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de lo que establezca la legislación de espacios naturales y de patrimonio cultural, en relación con las actuaciones que pudieran menoscabar los espacios naturales protegidos y los bienes de interés cultural.

Artículo 235. *Requerimiento de legalización.*

1. En los supuestos de obras no legitimadas por autorización urbanística o disconformes con ella, el acuerdo de suspensión requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda o, en su caso, ajuste las obras a la autorización urbanística concedida. Este requerimiento de legalización será comunicado al registro de la propiedad en los términos de la legislación del Estado.

2. Si, transcurrido el plazo de dos meses, el interesado no hubiere solicitado la autorización urbanística, o acreditado la legalidad de la obra mediante declaración responsable cuando corresponda, la administración actuante acordará las medidas de restauración de la legalidad en la forma establecida en el presente capítulo.

Artículo 236. *Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.*

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de caducidad de acción de la administración empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

2. A los efectos previstos en esta ley, se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas, cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Si el interesado no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

4. No obstante lo anterior, si en la obra se aprecia manifiesta ilegalidad sin posible subsanación, se podrá relevar al interesado de solicitar licencia, confiriéndole directamente trámite de audiencia por un mes para poder alegar respecto a la incoación de expediente de restauración de la legalidad.

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

Artículo 237. *Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.*

El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Artículo 238. *Restauración de la legalidad urbanística.*

1. El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante una resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

a) Tratándose de obras de edificación, no legalizables durante el desarrollo y la ejecución urbanística del planeamiento vigente en el momento en que fue realizada la infracción urbanística, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.

b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.

c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

d) En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias

necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.

e) Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

2. Complementariamente a la adopción de las medidas del apartado 1 anterior, la administración actuante acordará:

a) El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto, la administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el registro de la propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

Artículo 239. *Medidas cautelares.*

1. Iniciado el procedimiento, podrán adoptarse por el órgano competente para la resolución del mismo todas las medidas cautelares que sean necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción tendrá que ser motivado.

2. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, el interesado tendrá que retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los cinco días siguientes a la notificación de la orden de paralización. En el caso de que el interesado no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarla o precintarla, a costa del interesado. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, que satisfará los gastos de transporte y custodia.

Artículo 240. *Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.*

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será comunicada al registro de la propiedad a los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo y notificada a los interesados para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas éstas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda, a costa del interesado, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de seis meses, plazo que comenzará a contarse:

a) Si no se ha solicitado la legalización, el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.

b) Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística o autorización administrativa de que se trate.

c) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el plazo para resolver.

3. El órgano actuante puede suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando a través de la tramitación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de la gestión urbanística, se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria, una vez aprobado el instrumento.

4. También se suspenderá la ejecución de la orden de derribo cuando concurran todas las siguientes circunstancias:

a) Que el interesado acredite que ha pedido en la forma debida las licencias o las autorizaciones necesarias por la legalización, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o las autorizaciones.

b) Que el interesado formalice ante la administración una garantía en cuantía no inferior al 50 % del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 241. *Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.*

1. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de seiscientos a tres mil euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre doscientos y dos mil euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y transcendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

3. Con independencia de lo anterior, la administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

4. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad la realización de actos que constituyen infracción urbanística muy grave. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que ésta se cumpla por el interesado, se inicie el procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción. No se iniciará el procedimiento expropiatorio si el interesado acata diligentemente la orden de restauración en el plazo concedido.

5. Las expropiaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de tasación conjunta. En la valoración de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción. Del precio justo se descontará el importe de la multa y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

Artículo 242. *Medidas complementarias en caso de incumplimiento por el interesado de la orden de restauración.*

Mientras que el interesado no ejecute plenamente la orden de restauración de la legalidad urbanística:

1. Las construcciones, edificaciones, instalaciones y demás elementos pendientes de demolición, no darán derecho a efectos del pago de justiprecio expropiatorio, de indemnización de daños y perjuicios o de otro tipo de compensación económica.

2. El propietario de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado, hasta que se acredite la

restauración, para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y actividades que precisen de autorización o licencia urbanística. También quedará provisionalmente inhabilitado para asumir o ejercer la función de urbanizador o empresario constructor en un programa de actuación.

Sección III. Suspensión y revisión de licencias

Artículo 243. *Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución.*

1. Las licencias y órdenes de ejecución en las que concurra un supuesto de nulidad de pleno derecho podrán ser revisadas, de oficio o como consecuencia de la estimación de los recursos administrativos previstos en derecho, por la administración municipal, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En el supuesto de actos anulables, la administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto, en los términos establecidos en la legislación citada en el apartado anterior.

Artículo 244. *Impugnación autonómica de licencias municipales.*

Cuando la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo tuviese conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituyan una infracción urbanística grave o muy grave, y siempre que existan intereses supramunicipales afectados, podrá formular el requerimiento de anulación o interponer recurso contencioso administrativo, ello en los términos y supuestos previstos, y con los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de regulación de las bases del régimen local.

CAPÍTULO III

Infracciones y sanciones urbanísticas

Sección I. Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas

Artículo 245. *Concepto de infracción.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en esta ley.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, del paisaje, de los recursos naturales o del patrimonio histórico, se aplicará sólo la sanción más severa de las previstas.

Artículo 246. *Infracciones muy graves, graves y leves.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.

Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de éstas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de los mismos.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en esta ley que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 247. *Tipos de sanciones.*

Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones:

1. Multa.
2. Inhabilitación para asumir la condición de urbanizador o empresario constructor por un tiempo no superior a cuatro años.
3. Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

Artículo 248. *Cuantía de las multas.*

1. Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas que se establecen en los artículos siguientes.
2. Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:

a) Las leves, con multa de trescientos hasta tres mil euros.
b) Las graves, se sancionarán con multa de tres mil uno a treinta mil euros.
c) Las muy graves, se sancionarán con multa de treinta mil uno a un millón y medio de euros.

3. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el valor del mismo. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor.
4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 249. *Inhabilitación para asumir la condición de urbanizador.*

1. La inhabilitación para asumir la condición de urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá, sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda, al urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos.
2. La conselleria competente en materia de urbanismo creará y mantendrá actualizado un registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de urbanizador, a cuyo efecto los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de las mismas a la indicada conselleria. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunitat Valenciana.
3. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización.
4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para operar como empresario constructor de programas de actuación.

Artículo 250. *Los sujetos responsables.*

1. Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarios.
2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la legislación

vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta ley.

Artículo 251. *La prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos:

a) Para las infracciones graves o muy graves, a los cuatro años.

b) Para las leves, al año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o del expediente de restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 252. *La prescripción de la sanción.*

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 253. *Circunstancias agravantes y atenuantes.*

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los infractores:

a) Reincidir. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de los cuatro años siguientes a la notificación de ésta; en tal supuesto, se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediar soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciar las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico, cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de la obra.

g) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los infractores:

a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

Artículo 254. *La graduación de la responsabilidad.*

1. Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

4. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Artículo 255. *Reglas para la determinación de la sanción.*

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.

2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de promotor, constructor o director de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

3. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.

4. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el interesado dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un noventa y cinco por cien.

5. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

Artículo 256. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.

2. El plazo para resolver el expediente sancionador será de seis meses contado desde la fecha de su iniciación, plazo ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento.

3. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

Artículo 257. *Infracciones conexas.*

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, que será la que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

Artículo 258. *Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado la iniciación del mismo, o el llamado a resolver, si ya se hubiere elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que diere lugar al procedimiento, la no producción de perjuicios al interés general o de los particulares afectados y la efectividad de las indemnizaciones o de la sanción que presumiblemente se pudieren declarar o imponer. Si no se hubiere hecho con motivo del expediente de restauración de la legalidad urbanística, podrá acordarse la anotación en el Registro de la Propiedad de la incoación del procedimiento, si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permita.

Artículo 259. *Resarcimiento de daños y perjuicios.*

Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización de los daños o perjuicios causados.

Sección II. De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 260. *Actuaciones ilegales en suelos protegidos.*

Se sancionará con multa del cien al doscientos por cien del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en ámbitos de suelo no urbanizable

sujetos a protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los tres mil euros.

Artículo 261. *Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.*

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación, tipificadas muy graves, o quienes las autoricen, serán sancionados con multa del veinte al treinta por cien del valor en venta de los lotes fraccionados.

2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Sección III. De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 262. *Infracciones en materia de edificación.*

1. Se impondrá multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.

2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.

b) El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.

c) El exceso de edificación sobre la permitida por el planeamiento.

d) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.

e) El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.

f) El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

g) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.

h) La demolición de edificaciones no permitida por el planeamiento urbanístico.

3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros.

Artículo 263. *Actuación en edificios catalogados.*

1. Serán sancionados con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del suelo quienes arruinaren o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.

2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente, de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.

3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten

la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.

4. El importe de la multa no podrá ser inferior al cincuenta por cien del valor de la parte de la edificación arruinada o destruida y tampoco podrá ser inferior a seiscientos euros.

Artículo 264. *Otras infracciones.*

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará conforme a lo previsto en el convenio.

2. Los propietarios que no efectuaren la inspección periódica de construcciones, estando obligados legalmente a ello, serán sancionados con multa de seiscientos a seis mil euros.

3. Quienes realicen división de terrenos en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística serán sancionados con multa del diez al quince por cien del valor de los terrenos afectados. Igual pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.

4. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de seis mil a sesenta mil euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan sus obligaciones prescritas por esta ley en materia de disciplina urbanística. A estos efectos, se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación del usuario aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquélla y el perceptor del servicio.

5. Serán sancionados con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del edificio, planta, local o dependencia quienes alteraren el uso a que estuviesen destinados por el planeamiento urbanístico. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros.

6. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable se sancionarán con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de seiscientos euros. En suelo urbanizado o con programa aprobado, la sanción será del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por cien del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a seiscientos euros.

Sección IV. De las infracciones leves y sus sanciones

Artículo 265. *Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.*

1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización, será sancionada con multa del dos al seis por cien del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.

2. Se sancionarán con multa del dos al seis por cien del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.

3. Serán sancionados con multa del uno al cinco por cien de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas, sin que la multa pueda ser inferior a trescientos euros.

4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos de información sobre la prestación de sus servicios por la autoridad competente para el mantenimiento de la disciplina urbanística, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de seiscientos a tres mil euros.

CAPÍTULO IV

Administraciones competentes en disciplina urbanística

Artículo 266. *Competencias de los municipios.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en esta ley que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo. A tal efecto, los municipios están facultados para la imposición de las sanciones previstas en esta ley cuya cuantía exceda de los importes previstos en la legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.

2. Del mismo modo, y salvo en los casos que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En el ejercicio de sus competencias propias, los municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la diputación provincial como de la conselleria competente en materia de urbanismo.

4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los municipios podrán asociarse entre sí y con otras administraciones constituyendo mancomunidades o consorcios.

5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar, podrá ser recurrida por los interesados ante los jueces y tribunales, en los términos establecidos la legislación de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 267. *Sustitución autonómica en las competencias municipales.*

1. Cuando la administración autonómica tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales, de conformidad con esta ley, la adopción de las medidas de disciplina urbanística corresponde con el carácter de competencia propia al municipio, lo comunicará a la administración municipal para que ésta adopte las medidas legales que corresponda.

2. Cuando un municipio mostrara inactividad o negligencia en el ejercicio de sus competencias propias de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones urbanísticas, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la entidad local y siempre y cuando la infracción afectara a competencias de la Generalitat.

3. Para que proceda la actuación de la Generalitat por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave o muy grave y que existan específicos intereses supralocales afectados.

Artículo 268. *Competencias de la Generalitat.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley corresponderá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Iniciado por la Generalitat en estos supuestos el ejercicio de su competencia, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la administración autonómica las actuaciones que hasta dicho momento hubiera, en su caso, desarrollado.

2. En los supuestos del apartado anterior, corresponderá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Generalitat, se dará también traslado de la propuesta de resolución al municipio afectado, en el mismo trámite de audiencia a los imputados, para que pueda alegar lo que estime oportuno.

4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley se ejercerán por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La incoación de los expedientes sancionadores, cuando sea competencia autonómica, corresponderá, en todo caso, a la secretaría autonómica con competencias en ordenación del territorio y urbanismo.

b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia autonómica, corresponderá a los siguientes órganos:

1.º Secretaría autonómica con competencias en ordenación del territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea inferior o igual a treinta mil euros.

2.º Conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea mayor de treinta mil euros e inferior o igual a seiscientos mil euros.

3.º El Consell, cuando el importe de la sanción sea superior a seiscientos mil euros.

CAPÍTULO V

Inspección urbanística

Artículo 269. *Concepto.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por esta ley.

Artículo 270. *Competencia sobre inspección urbanística.*

1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.

2. La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. La inspección autonómica podrá solicitar de las administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.

4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.

5. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material necesite para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a éste.

6. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarios, promotores, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

Las actas de la inspección urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

Disposición adicional primera. *Cartografía.*

En su elaboración, todos los planes adoptarán una cartografía común en soporte digital, homogénea y estandarizada, cuyas bases y contenidos deberán ser facilitados por el organismo del Consell competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Disposición adicional segunda. *De la creación de un cuerpo superior de técnicos en análisis, gestión y ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.*

Se modifica el anexo I de la Ley 10/2010, de 9 de junio, de la Generalitat, de la ordenación y gestión de la función pública valenciana, incorporándose el siguiente cuerpo:

Administración Especial.
Cuerpo: Superior técnico de análisis, gestión y ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
A-35.
Requisitos:

Título universitario de licenciatura, ingeniería, arquitectura o equivalente, o bien título universitario oficial de grado más título oficial de master universitario que, de acuerdo con los planes de estudio vigentes, habiliten para ejercer las actividades de carácter profesional relacionadas con las funciones asignadas a los puestos.

Grupo/subgrupo profesional: A1.
Funciones: Dirigir, gestionar, proponer, informar, controlar, estudiar, programar y asesorar las actuaciones y actividades relacionadas con el análisis territorial, la evaluación, ordenación y gestión del territorio, la ejecución y planificación de los instrumentos de planeamiento y la implantación de las actuaciones territoriales estratégicas.

Disposición adicional tercera. *La Agencia de Protección del Territorio.*

Se podrá crear una Agencia de Protección del Territorio como organismo público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, presupuesto propio y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y las Administraciones municipales consorciadas, de las competencias en materia de disciplina urbanística. Corresponderá a la Agencia el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística. Los Municipios podrán atribuir sus competencias propias en materia de disciplina urbanística a la Agencia, consorciándose con este organismo. El Decreto de creación de la Agencia determinará la organización y funcionamiento de la misma.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los procedimientos.*

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.
2. De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el procedimiento de evaluación ambiental en ella previsto será aplicable a los Planes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. No obstante, en aquellos casos en los que, por no haberse iniciado la información al público del Plan, resulte de aplicación la presente ley, el documento de referencia emitido se asimilará a todos los efectos con el documento de alcance, continuándose la tramitación ambiental conforme a lo previsto en la Ley 21/2013 y en esta ley.
3. Los procedimientos en tramitación en la fecha de entrada en vigor de la presente ley relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.

Disposición transitoria segunda. *Innecesariedad de adaptación del planeamiento general.*

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la presente ley.
2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.

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

4. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.

Disposición transitoria tercera. *Ejecución de los planes.*

1. Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.

2. Los porcentajes de aprovechamiento que corresponde a la administración regulados en la presente ley serán aplicables a los programas de actuación que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de la misma; y, también, en el caso que sea aplicable tal porcentaje, en las licencias para actuaciones aisladas que se soliciten tras la entrada en vigor de esta ley.

3. En el caso de reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbanizable iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente ley y no aprobadas definitivamente, se podrá optar entre continuar con la cesión de suelo prevista en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, o sustituir esta cesión por la prevista en el artículo 77.1.b) de la presente ley. La misma opción podrá ejercitarse al desarrollar sectores ya aprobados definitivamente en los que se hubiera previsto aquella cesión. En el caso de que se hubieran efectuado aportaciones económicas sustitutivas, éstas quedarán integradas en el patrimonio municipal de suelo.

Disposición transitoria cuarta. *Programas aprobados.*

1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.

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

A partir de la entrada en vigor de esta ley los ayuntamientos ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, salvo aquellos que cuenten con aprobación y adjudicación municipal condicionada a la aprobación por la

conselleria competente en materia de urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña, en cuyo caso podrán concluir su tramitación de acuerdo con aquella ley.

Disposición transitoria sexta. *Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida.*

1. De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se deja en suspenso hasta el 28 de junio de 2017 la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida prevista en la legislación urbanística, en los términos previstos en la citada ley estatal.

2. En el caso de planes generales, planes parciales o de planes de reforma interior en tramitación y que no hayan alcanzado su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor de esta ley, la administración promotora podrá eliminar la reserva prevista para vivienda de protección pública, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley citada en el apartado anterior.

3. En el caso de planes parciales o planes de reforma interior aprobados definitivamente y con su correspondiente programa de actuación aprobado antes del 28 de junio de 2013, pero que no cuenten, en la fecha de entrada en vigor de esta ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, podrá dejarse sin efecto la reserva de suelo para vivienda de protección pública prevista en el plan, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

b) Que se tramite y apruebe la correspondiente modificación puntual del plan.

Disposición transitoria séptima. *Subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a esta ley.*

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

El acuerdo de aprobación de la modificación del plan parcial u otro instrumento de planeamiento de desarrollo deberá fijar las consecuencias de la subdivisión respecto del programa de actuación integrada adjudicado. A tal efecto, podrá modificarse el programa para que éste quede reducido al ámbito de una o varias de las unidades de ejecución delimitadas, de modo que el resto de unidades quede con ordenación aprobada pendiente de programar, salvo que la administración actuante, en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, opte, si procede, por una desclasificación. Cuando se contravengan las condiciones sustanciales de programación de las unidades de ejecución delimitadas, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación.

Disposición transitoria octava. *Suspensión temporal de la ejecución de los programas.*

En los programas que se encontraban en ejecución a la entrada en vigor de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.

La solicitud de suspensión temporal será informada por los servicios técnicos y jurídicos de la administración actuante y, tras ello, expuesta al público por un plazo de quince días, mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia correspondiente, y con simultánea audiencia, por el mismo plazo, al empresario constructor y a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación.

El acuerdo de suspensión temporal ponderará los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse para los propietarios o terceros afectados y contendrá obligatorio pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar sus derechos, especialmente:

1. Justificación de la necesidad de la suspensión y su naturaleza, total o parcial, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación.
2. Plazo previsto para la suspensión y posibles prórrogas.
3. Medidas a adoptar, en su caso, en relación con la conservación de las obras ya ejecutadas.
4. Estudio económico y medidas a adoptar en relación con los derechos de propietarios y terceros afectados.
5. Efectos de la suspensión en relación con las cargas y costes de urbanización.
6. Efectos de la suspensión en relación con las garantías prestadas por el urbanizador y los propietarios; así como, en su caso, la modificación o ajuste de la reparcelación.
7. Efectos de la suspensión en relación con el empresario constructor.

Se entenderá que un programa está en ejecución tras la formalización del contrato, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de dicha formalización.

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

En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por esta ley para el suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse, caso por caso, aquellas actuaciones previstas en esta ley que cuenten con informe favorable emitido por la conselleria competente en materia de urbanismo.

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

Las urbanizaciones cuya conservación estuviere, a la entrada en vigor de esta ley, legalmente encomendada a entidades urbanísticas de conservación de la urbanización seguirán sujetas al régimen jurídico vigente en el momento de su constitución, permaneciendo éstas en funcionamiento.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones legales:

a) La disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable.
b) La Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
c) La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.
d) La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.
e) La Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf de la Comunitat Valenciana.
f) La Ley 1/2012, de 10 de mayo, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, excepto la disposición final primera.
g) El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.
h) El Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.

2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ley.

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

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 42 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que queda redactado del siguiente modo:

> «4. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán convenir programa de intervención en áreas urbanas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a los ciudadanos.
>
> Sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable.
>
> Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.»

Disposición final segunda. *Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.*

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Disposición final tercera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

El Consell dictará cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en esta ley.

El contenido de los anexos, que pasan a tener rango reglamentario, podrá ser modificado mediante decreto del Consell.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los 20 días naturales de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

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

Valencia, 25 de julio de 2014.–El President de la Generalitat, Alberto Fabra Part.

ANEXO I

Contenido del estudio de paisaje

La información que deberá contener el estudio de paisaje previsto en la ley será, con carácter general, la siguiente:

a) Una breve descripción del plan, de sus objetivos principales y de sus relaciones con otros planes e instrumentos. Se analizará el territorio y las actividades y procesos con incidencia en el paisaje, existentes y previstas, en los ámbitos de la ordenación territorial y

urbanística, cultural, medioambiental, agraria, social, turística y económica, así como en cualquier otro que pueda tener impacto sobre el paisaje.

b) La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje –definidas según el artículo 8.d de esta ley– y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan, conforme a las siguientes reglas:

1.º Ámbito. El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

2.º Unidades de paisaje. Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con la unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

3.º Recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:

– Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.

– Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

– Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

4.º Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

– Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

– Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajistico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

– Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la

acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el aparatado anterior.

c) Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

1.º La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos –vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor– el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos –vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje– que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

2.º A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, –pudiendo a tal efecto hacerse uso de las herramientas puestas a disposición pública por el Instituto Cartográfico Valenciano– y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.

Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

d) Los objetivos de calidad paisajística fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local que tengan relación con el plan.

e) Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos adoptados para la elaboración del plan con el fin de compatibilizar el desarrollo territorial y urbano con la preservación de los valores paisajísticos identificados, que deben ser congruentes con los fijados por el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico. Estos objetivos son la expresión de las políticas de paisaje en relación a cada unidad y recurso paisajísticos, teniendo en consideración las preferencias de la población conocidas mediante métodos participativos. Se fijarán para cada unidad y recurso identificados una vez reconocido su carácter y valor paisajístico, según las siguientes alternativas: preservación del carácter existente; restauración del carácter; mejora del carácter a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los ya existentes; creación de un nuevo paisaje; una combinación de los anteriores.

f) La evaluación de las alternativas seleccionadas en relación con el análisis paisajístico efectuado de acuerdo a los apartados anteriores, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística y la justificación de la idoneidad paisajística de la alternativa, que debe tener en cuenta también los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas.

g) Los probables efectos significativos del plan o programa sobre el paisaje.

h) Las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, así como para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos significativos importantes en el paisaje que puedan derivarse de la aplicación del plan. Deben incluirse las determinaciones paisajísticas necesarias para orientar la planificación y programación previstas. Estas medidas consistirán, con carácter general, en las siguientes:

1.º Catalogación de los paisajes de mayor valor.

2.º Integración en la infraestructura verde de los paisajes de mayor valor y de sus conexiones ecológicas, funcionales, paisajísticas y visuales.

3.º Establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.

Adecuación de las actuaciones a la morfología del territorio y el paisaje, evitando la urbanización de suelos con pendientes medias superiores al 50 %.

4.º Definición de programas de paisaje prioritarios para la preservación, mejora o puesta en valor de los distintos paisajes.

El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico podrá establecer la necesidad de completar el estudio de paisaje con el contenido necesario para estudiar la integración paisajística de las propuestas del plan y, en su caso, de las alternativas estudiadas, en función del tipo, escala y contenido del mismo, con la siguiente información:

a) La valoración de la integración paisajística y visual de las actuaciones derivadas del plan y la identificación de sus posibles impactos sobre el paisaje. Se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.

b) Los resultados y conclusiones de la valoración anterior, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.

c) Las medidas de integración paisajística necesarias, no sólo para mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, con su correspondiente programación.

ANEXO II

Contenido del estudio de integración paisajística

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde ésta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de ésta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

ANEXO III

Contenido de los programas de paisaje

La información que deberán contener los programas de paisaje previstos en la ley será, con carácter general, la siguiente:

a) Identificación de problemas y conflictos paisajísticos que requieran actuaciones para garantizar la preservación, mejora o puesta en valor de paisajes que, por su valor natural, visual, cultural o urbano, o por su estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.

b) Delimitación gráfica del ámbito del programa.

c) Definición de los objetivos concretos del programa y de los beneficios económicos, sociales, culturales, paisajísticos, etc., que se espera obtener.

En general, el objeto de estos programas estará relacionado con la preservación de paisajes de alto valor; la mejora paisajística de áreas degradadas, de núcleos urbanos, sus periferias, bordes y accesos, de áreas de actividades económicas, de infraestructuras o de entornos históricos y arqueológicos; la puesta en valor del paisaje como recurso turístico; la articulación armónica y adecuada transición entre distintos paisajes; o el fomento de actuaciones de Administraciones locales y entidades privadas en la gestión del paisaje.

d) Descripción literaria y gráfica de las medidas, actuaciones o proyectos necesarios para garantizar los objetivos definidos.

e) Cronograma global de las actuaciones y coste estimado de las mismas.

f) Estudio económico-financiero que concrete los medios que se comprometerán para la ejecución del programa, las fuentes de financiación y el tipo de gestión, directa o indirecta, prevista.

ANEXO IV

Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas

I. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas.

1. Clasificación general de las zonas de ordenación

1.1 Las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

– Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).

– Zona rural común de explotación de recursos naturales (ZRC-EX). Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales, parques eólicos, instalaciones fotovoltaicas, etc., siempre y cuando dichas instalaciones ocupen una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada, donde el resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades.

– Zona rural común forestal (ZRC-FO).

– Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenos que presentan valores agrarios defini-torios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.

– Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

– Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

– Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.

1.2 Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

– Zona urbanizada residencial (ZUR-RE).
– Zona urbanizada industrial (ZUR-IN).
– Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR).
– Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).

1.3 Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

– Zona de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).
– Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN).
– Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).

1.4 Para cada zona se definirá:

a) La clasificación del suelo y el nombre de la zona, que estará formado por alguno de los apartados genéricos enumerados anteriormente más un texto descriptivo con el nivel de detalle deseado para identificar los terrenos. Este último podrá ser un nombre propio relacionado con la toponimia de la zona, un nombre que especifique el uso particularizado del suelo, la tipología de la edificación, etc.

b) El código de zona, que estará formado por uno de los códigos enumerados anteriormente más un número correlativo, cuando existan varias zonas con el mismo uso genérico: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciación entre zonas se realizará atendiendo a las ordenanzas particulares para cada una de ellas y, en su caso, a la sectorización para su desarrollo. Podrán existir zonas de ordenación discontinuas con el mismo nombre y código; igualmente, zonas con distinta denominación podrán ordenarse con la misma ordenanza particular.

2. Clasificación general de las dotaciones públicas

2.1 Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.

a) Comunicaciones:

– Red viaria (CV).
– Red ferroviaria (CF).
– Aparcamientos (CA).

b) Zonas verdes:

– Parques (VP).
– Jardines (VJ).
– Áreas de juego (VA).

c) Equipamientos:

– Deportivo-recreativo (QD).
– Educativo-cultural (QE).
– Sanitario-asistencial (QS).
– Administrativo-institucional (QA).
– Infraestructura-servicio urbano (QI).

– Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).

– Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

2.2 Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria. Las reservas dotacionales privadas se señalarán con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla.

II. Definición de conceptos.

1. Estándar urbanístico

1.1 Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

1.2 La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.

2. Parámetros de edificabilidad bruta

2.1 La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el plan), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.2 El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.3 La edificabilidad residencial (ER) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso residencial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.4 El índice de edificabilidad residencial (IER) es el cociente entre la edificabilidad residencial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.5 La edificabilidad terciaria (ET) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso terciario que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.6 El índice de edificabilidad terciaria (IET) es el cociente entre la edificabilidad terciaria de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.7 La edificabilidad industrial (EI) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso industrial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.8 El índice de edificabilidad industrial (IEI) es el cociente entre la edificabilidad industrial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en

unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

3. Parámetros de edificabilidad neta

3.1 La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total, destinada a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el plan), que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo).

3.2 El índice de edificabilidad neta (IEN) de una parcela es el cociente entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (m² techo/m² suelo).

3.3 En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación de alineaciones de edificación y alturas de la misma, a través del índice de edificabilidad neta o por medio de determinaciones relativas al volumen edificable.

III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.

1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

1.1 El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación pormenorizada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:

a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

1.2 Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

1.3 En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.

2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria

2.1 Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.

2.2 Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario

privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

2.3 El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las siguientes condiciones funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 5 por ciento. No se admitirán recorridos de carriles bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 10 por ciento durante más de 25 metros de recorrido, no siendo en ningún caso superior a un 15 por ciento.

c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril-bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

e) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.

f) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

g) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

2.4 Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales	***Vial de sentido único***	***Vial de doble sentido***
Residencial; IEB > 0,60 m²/m²	16 metros	20 metros
0,30 m²/m² ≤ IEB ≤ 0,60 m²/m²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m²/m²	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y

siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, sólo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

3.1 Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3.2 Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (VP): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4.4 La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

4.5 A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes particularidades:

a) La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

b) La edificabilidad dotacional privada se computará como uso terciario a los efectos de estándar dotacional, en los términos establecidos en el artículo 37 de esta ley.

4.6 La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos, y su superficie mínima, no están sujetas a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan. En todo caso, los planes parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las conselleries competentes en materia de educación y sanidad. Los citados informes deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.

4.7 Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta; si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.

5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario

5.1 Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse éste con otros usos residenciales o industriales.

5.2 Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

5.3 La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

5.4 La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

b) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.

c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.

d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

5.5 En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

5.6 A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial

6.1 Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

6.2 La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

6.3 Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

6.4 A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

7. Cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria

7.1 Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Solo se permiten las excepciones reguladas en los apartados siguientes.

7.2 Se permite el cómputo parcial de parques de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Existe un exceso de parque respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el plan general estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.

b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.

d) Podrá computar como zona verde de red secundaria un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

8. Modificaciones de planes

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

IV. Normas para el cómputo de los estándares.

1. Superficie computable del sector

1.1 Se define la superficie computable del sector (SCS) como el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.

1.2 Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.

2. Cómputo de la red primaria a efectos de la edificabilidad

2.1 Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo el plan general estructural o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

2.2 Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación del sector se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se ejecuten con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación.

2.3 En los supuestos en los que una dotación de red primaria esté situada en una posición adyacente a la actuación urbanística, la decisión sobre la inclusión o no de esa dotación en la delimitación del sector dependerá de si la citada dotación está o no vinculada funcionalmente a la actuación y de que sea aconsejable su diseño conjunto con el plan parcial o de reforma interior correspondiente, para lograr una adecuada coherencia urbanística.

3. Cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas

3.1 Cuando, en virtud del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas, deban excluirse de la actuación integrada determinados ámbitos de actuaciones aisladas, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de dichas actuaciones aisladas.

3.2 En los supuestos indicados en el apartado anterior, la edificabilidad computable del sector se obtendrá aplicando el índice de edificabilidad bruta a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad computable indicada anteriormente y de la superficie computable del sector. Estos estándares se podrán incrementar justificadamente para tener en cuenta la demanda de servicios de las áreas sujetas a actuaciones aisladas.

4. Cómputo de las zonas de protección de la legislación sectorial

4.1 A efectos del cómputo de la edificabilidad, el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial será, salvo que dicha legislación establezca expresamente otra regulación, el que se indica a continuación:

a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.

b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se necesite ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.

c) Las zonas de afección o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.

d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en los apartados a y b anteriores, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.

4.2 La regulación general establecida en el apartado anterior podrá ser modificada por el organismo titular del bien de dominio público afectado, siempre que se justifiquen, en el informe sectorial que necesariamente deberá emitirse en estos casos, las razones de interés público que justifican esa modificación.

5. Cómputo de las dotaciones públicas existentes

5.1 Las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren y mantengan en la ordenación establecida por el plan no formarán parte de la superficie computable del sector.

5.2 Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las citadas dotaciones computarán a efectos de cumplir las reservas dotacionales mínimas.

ANEXO V

Fichas urbanísticas

1. Fichas de zona.

El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada zona de ordenación, con el diseño y la información que se establece en este anexo.

a) Las fichas de las zonas rurales incluirán la siguiente información:

(1) Nombre de la zona. Según el anexo IV.

(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.

(3) Superficie de la zona: incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.

(4) Usos dominantes: los usos que prevalecen sobre otros que puedan ser compatibles.

(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con los usos dominantes, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(8) Protecciones: se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(9) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(10) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(11) Condiciones para los usos y edificaciones permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(12) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona.

b) Las fichas de las zonas urbanizadas y de las zonas de nuevo desarrollo incluirán la siguiente información:

(1) Clasificación del suelo y nombre de la zona. Según el anexo IV.

(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.

(3) Superficie de la zona e identificación y superficie de cada uno de los sectores o unidades de ejecución incluidos en ella: Incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua, y la de cada uno de los sectores y unidades de ejecución. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.

(4) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse y que caracteriza a la zona. En una zona solo podrá existir un uso dominante.

(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) Densidad: en zonas residenciales, se indicará si se trata de una zona de alta, media o baja densidad, en relación al artículo 27 de esta ley. En zonas industriales y terciarias, se diferenciará entre edificación aislada en parcela o edificación en hilera.

(8) Índices de edificabilidad: se consignarán el índice de edificabilidad bruta y los índices de edificabilidad residencial, terciaria o industrial, según se definen en el apartado II.2 del anexo IV de esta ley.

(9) Población máxima: techo de población previsto en función de la edificabilidad residencial definida. En zonas terciarias, o que prevean edificabilidad terciaria, se incluirá la población correspondiente a los usos hoteleros, apartamentos y similares.

(10) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(11) Protecciones. Se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por regulaciones de rango superior o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(12) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(13) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(14) Condiciones para los usos permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(15) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona, incluidos los que se refieren a la normativa en materia de paisaje.

2. Fichas de gestión

El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada uno de los sectores delimitados en las zonas de nuevo desarrollo o zonas de reforma interior y para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, donde se recojan las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información y formato que se recoge a continuación:

(1) Nombre del sector.

(2) Código del sector: se codificarán los sectores atendiendo al uso dominante (SR, residencial; SI, industrial; y ST, terciario). A este código, se le añadirá un número correlativo, dentro de cada uso, para los diferentes sectores del municipio.

(3) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse. En un sector solo podrá existir un uso dominante.

(4) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(5) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta.

(6) Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo.

(7) Plano de delimitación: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa del sector.

(8) Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural.

(9) Condiciones de ordenación: se resumirán las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.

(10) Condiciones de gestión: se expresará el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.

(11) Condiciones de ejecución: se indicarán las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

Ficha de zona (rural)	Clase de suelo y nombre de la zona (1)
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	(2)
SUPERFICIE	(3)
USOS DOMINANTES	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
PLANO	
(7)	
PROTECCIONES	
(8)	
AFECCIONES	
(9)	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
(10)	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	

Ficha de zona (rural)	Clase de suelo y nombre de la zona (1)
(11)	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
(12)	

Ficha de zona (urbanizada o de nuevo desarrollo)	Clase de suelo y nombre de la zona (1)
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	(2)
SUPERFICIE	(3)
USO DOMINANTE	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
DENSIDAD	(7)
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	(8)
POBLACIÓN MÁXIMA	(9)
PLANO	
(10)	
PROTECCIONES	
(11)	
AFECCIONES	
(12)	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
(13)	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
(14)	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
(15)	

Ficha de gestión: Sectores	Nombre del sector (1)
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	(2)
USO DOMINANTE	(3)
USOS COMPATIBLES	(4)
USOS INCOMPATIBLES	(5)
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	(6)
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
(7)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS (8)	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m² suelo)	IEB (m² techo/m² suelo)
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m² suelo)	IER (m² techo/m² suelo)
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m² suelo)	IET (m² techo/m² suelo)
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	IEI (m² techo/m² suelo)
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m² techo)
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m² suelo)	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m² techo)
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m² suelo)	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	N.º DE VIVIENDAS TOTAL
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	N.º DE HABITANTES ESTIMADOS

Ficha de gestión: Sectores		Nombre del sector (1)	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m²)		N.º DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m² suelo)			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
(9)			
CONDICIONES DE GESTIÓN (10)			
Figura de planeamiento:		Gestión:	Directa/Indirecta
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
(11)			

ANEXO VI

Ficha del catálogo de protecciones

Las fichas del catálogo de protecciones incluirán los siguientes contenidos:

(1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis).

(2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado alguna otra sección, consignarla.

(3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis). Por ejemplo: Bien de Interés Cultural (jardín histórico). En paisaje se consignarán las clases que proponga el estudio de paisaje. Si la protección que se propone no corresponde con alguna legalmente establecida, se dejará en blanco.

(4) Se consignará el nombre oficial cuando exista y en su defecto el más conocido por el conjunto de la población.

(5) Se consignará cuando exista.

(6) Se consignará si es pública o privada; en el primer caso se identificará la administración u organismo propietario.

(7) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un numero correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P en paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.

(8) La que corresponda: individualizada o conjunto.

(9) A efectos urbanísticos y territoriales y para el caso del patrimonio cultural y el paisaje, se consignará en este epígrafe el nivel general de protección que se asigna al elemento o conjunto catalogado, a la vista de lo expresado en el posterior epígrafe 15 y de acuerdo a los siguientes criterios:

– Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

– Protección general: parcial, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

– Protección general: ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.

– Protección general: tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

(10) En el espacio reservado a la foto se incluirá la imagen del elemento o conjunto que resulte más reconocible.

(11) El plano con su situación debe contener aquellos elementos del entorno que permitan su referenciación espacial. Según la escala con que se represente, aparecerán las parcelas catastrales afectadas o simplemente un punto.

(12) Número de polígono y parcela o parcelas catastrales donde se ubica el elemento protegido, independientemente de que no las ocupe en su totalidad. Cuando el elemento o conjunto tenga una gran superficie que abarque muchas parcelas catastrales, puede consignarse solamente el polígono o polígonos que comprenda, y las parcelas que se excluyen de los mismos. El plano previsto en el apartado 4.e del artículo 41 reflejará esos mismos emplazamientos.

(13) Se efectuará una descripción general del elemento o conjunto atendiendo, al menos, a los siguientes ítems: entorno en el que se sitúa, breve descripción formal y funcional, encuadre histórico y evolución, datos cronológicos relevantes, usos actuales y pasados, características generales y singulares, componentes destacados, estado general de conservación, etc. Dichos ítems se complementarán con aquellos aspectos que se estimen sustanciales para la descripción. La información debe ser lo más sintética posible; un posterior apartado (referencias documentales) permite remitir a otras fuentes de información de mayor extensión y profundidad.

(14) En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráficoque acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.

(15) A los efectos de la presente ley y en el caso del patrimonio cultural y el paisaje se consideraran componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

Cada componente identificado de consignará de manera sintética precedido por un número en orden correlativo. A continuación y entre paréntesis, se consignará su valoración como: a conservar, irrelevante o impropio.

Respecto al carácter de cada uno de dichos componentes, estos podrán ser: material, ambiental o tipológico. Por ejemplo, en una edificación que se incluya en el catálogo del patrimonio cultural podrían considerare como componentes principales de carácter material partes concretas de la misma como las fachadas, las cubiertas o el núcleo de escalera; podrían considerarse componentes de tipo ambiental la composición de los huecos o el tratamiento cromático de los paramentos exteriores; por último, podrían haber otros componentes que respondieran a unas determinadas pautas o tipologías como puede ser la disposición de los patios interiores, una determinada parcelación o una solución constructiva arquetípica.

A continuación de cada componente antes consignado y de su valoración, se consignará (separado por una barra) el carácter del componente antes citado y, finalmente, el estado de conservación de dicho componente según las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.

(16) En este apartado y en correspondencia con el anterior, se especificarán las actuaciones previstas sobre cada componente antes considerado expresado con el mismo numeral y según los siguientes tipos:

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.

– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.

– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

Como criterio general:

– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.

– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

Tras las propuestas de actuación y para cada componente se determinará la mportancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no-urgente. En la estimación de la importancia y urgencia de las actuaciones se tendrán en cuenta tanto los criterios de fomento y las posibilidades de intervención expresadas en el análisis [apartado 4.b) del artículo 41] como las propuestas normativas y de intervención de la memoria justificativa (apartado 4.c de ese mismo artículo).

(17) Se consignará la normativa específica de la sección, que le sea de aplicación en lo que a protección se refiere, incluidos los instrumentos derivados de la misma como planes o programas, estrategias, inventarios, etc.

(18) Se consignarán las normas del plan de ordenación estructural que se refieran a la protección del elemento catalogado.

(19) Se proporcionarán referencias de los principales documentos empleados (libros, revistas, trabajos publicados, CDs, videos, etc.) en relación con el elemento o conjunto catalogado, especificando, cuando sea posible, la manera de acceder a los mismos.

(20) Espacio reservado para anotar cualquier tipo de observación que se considere de interés en relación con el elemento o conjunto catalogado.

(21) Por último, se aportarán con el formato de la ficha, todos los elementos gráficos o fotográficos identificados en el apartado 14 anterior, empleando la misma numeración. En el caso de no poder presentarse en dicho formato, se podrá consignar en el apartado de referencias documentales.

Catálogo de protecciones de:		Nombre del municipio (1)	Código (7)
SECCIÓN	(2)	CATALOGACIÓN	(8)
CLASE	(3)	PROTECCIÓN GENERAL	(9)
DENOMINACIÓN		(4)	
DIRECCIÓN POSTAL		(5)	
TITULARIDAD		(6)	
FOTO		PLANO	
(10)		(11)	
EMPLAZAMIENTO			
(12)			
DESCRIPCIÓN GENERAL			
(13)			

Catálogo de protecciones de:	Nombre del municipio (1)	Código (7)
ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS		
	(14)	
COMPONENTES PRINCIPALES: Nº E IDENTIFICACIÓN (VALORACIÓN)/CARÁCTER/ESTADO DE CONSERVACIÓN		
	(15)	
ACTUACIONES PREVISTAS		
	(16)	
NORMATIVA SECTORIAL		
	(17)	
NORMATIVA PLAN		
	(18)	
REFERENCIAS DOCUMENTALES		
	(19)	
OBSERVACIONES		
	(20)	
DOCUMENTOS GRÁFICOS CÓDIGO (7)		
	(21)	

ANEXO VII

Contenido del estudio ambiental y territorial estratégico

La información que deberá contener el estudio ambiental y territorial estratégico, previsto en el artículo 52 de esta ley, será, como mínimo, la siguiente:

a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y del modelo territorial, así como su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.

c) Las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

d) Cualquier problema medioambiental o territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental o territorial, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

e) Los objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

f) Los probables efectos significativos en el medio ambiente y en el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

g) Incidencia de la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

h) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como

deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el artículo 56 de esta ley.

k) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

ANEXO VIII

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

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

ANEXO IX

Documentación para la inscripción en el registro de instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Para proceder a la inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el órgano que lo haya aprobado remitirá la siguiente documentación a la sede del Registro:

a) De los instrumentos de planeamiento:

1.º Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

2.º Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.

b) De las anotaciones accesorias o cancelaciones, el texto de la sentencia, auto o resolución judicial o, en su caso, del acto correspondiente.

2. La documentación a que se hace referencia en los apartados anteriores, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad y acompañada, en su caso, de la certificación administrativa del órgano competente de la administración que haya producido la resolución, el acto o el acuerdo.

3. Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento se aportarán, mediante documento electrónico o en soporte informático, con objeto de facilitar su acceso por vía informática o telemática, así como la disposición y depósito de la información en este soporte, de acuerdo con la regulación que figura en el anexo IV de la presente ley.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.
Más información en info@boe.es