

**ANTEPROYECTO DE LEY, DE LA GENERALITAT,  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE,  
DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

**julio de 2012**



<b>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</b> .....	<b>15</b>
<b>LIBRO I. PLANEAMIENTO</b> .....	<b>31</b>
<b>TÍTULO I. LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y LA OCUPACIÓN RACIONAL DEL TERRITORIO</b> .....	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO I. DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO SOSTENIBLE</b> .....	<b>31</b>
ART. 1. Objeto de esta ley. ....	31
ART. 2. Concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible y racional. ....	31
<b>CAPÍTULO II. LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL TERRITORIO Y EL PAISAJE</b> .....	<b>32</b>
ART. 3. Definición y objeto. ....	32
ART. 4. Tratamiento de la Infraestructura Verde en los planes. ....	32
ART. 5. Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma. ....	33
ART. 6. El paisaje. ....	34
<b>CAPÍTULO III. CRITERIOS DE OCUPACIÓN SOSTENIBLE Y RACIONAL DEL SUELO</b> .....	<b>35</b>
ART. 7. Objeto y alcance.....	35
ART. 8. La Infraestructura Verde como elemento estructurante de la ordenación territorial y urbanística. ....	36
ART. 9. Indicadores de ocupación de territorio para los usos residenciales y productivos. ....	36
ART. 10. Criterios de crecimiento territorial y urbano racional y sostenible. ....	36
ART. 11. Criterios generales de ordenación del paisaje. ....	37
ART. 12. Criterios de integración paisajística de los desarrollos territoriales y urbanos.....	37
ART. 13. Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras.....	38
ART. 14. Criterios de planificación respecto a los recursos hídricos y los paisajes del agua. ....	39
ART. 15. Criterios para la ordenación del medio rural. ....	39
ART. 16. Mejora de la calidad de vida en las ciudades. ....	40
ART. 17. Cohesión social y urbanismo. ....	40
<b>TÍTULO II. TIPOS DE PLANES</b> .....	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO I. TIPOS DE PLANES</b> .....	<b>41</b>
ART. 18. Tipos de planes. ....	41
ART. 19. Cartografía.....	41
<b>CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL</b> .....	<b>42</b>
<b>SECCIÓN 1ª. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA</b> .....	<b>42</b>
ART. 20. Objeto, funciones, contenidos y documentación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.....	42
<b>SECCIÓN 2ª: LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL</b> .....	<b>43</b>
ART. 21. Planes de acción territorial: Objeto, funciones, contenidos y documentación. ....	43
<b>SECCIÓN 3ª: ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS</b> .....	<b>44</b>
ART. 22. Actuaciones territoriales estratégicas. Definición y requisitos.....	44
<b>SECCIÓN 4ª: LOS PLANES SECTORIALES</b> .....	<b>45</b>
ART. 23. Planes sectoriales.....	45

<i>CAPITULO III. PLANEAMIENTO DE ÁMBITO MUNICIPAL</i> .....	46
ART. 24. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.	46
SECCIÓN 1ª: EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	46
ART. 25. Función y ámbito del plan general estructural.....	46
ART. 26. Determinaciones de la ordenación estructural. ....	47
ART. 27. Objetivos e indicadores de sostenibilidad y capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto. ....	47
ART. 28. Delimitación de la Infraestructura Verde a escala municipal. ....	48
ART. 29. Medidas y perímetros de protección exigidos por la legislación sectorial. ....	48
ART. 30. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos. ....	49
ART. 31. Delimitación de áreas de gestión urbanística diferenciada.....	51
ART. 32. Red Primaria de dotaciones públicas. ....	52
ART. 33. Programación y política pública de suelo y vivienda. ....	53
ART. 34. Contenidos económicos del plan general estructural.....	53
ART. 35. Documentación del plan general estructural. ....	54
SECCIÓN 2ª: EL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	55
ART. 36. Función y ámbito del plan de ordenación pormenorizada. ....	55
ART. 37. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.....	56
ART. 38. Ordenación pormenorizada de usos privados del suelo. ....	57
ART. 39. Suelo dotacional privado y su posible integración en las redes dotacionales públicas. ...	57
ART. 40. Documentación del plan de ordenación pormenorizada. ....	58
SECCIÓN 3ª: PLANES PARCIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR. RED SECUNDARIA. ESTUDIOS DE DETALLE .....	58
ART. 41. Planes parciales y planes de reforma interior. Función y ámbito. ....	58
ART. 42. Red Secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana. ....	59
ART. 43. Documentación de los planes parciales y de los planes de reforma interior. ....	60
ART. 44. Estudios de detalle. ....	60
<i>CAPÍTULO IV. CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN Y PLANES ESPECIALES</i> .....	61
ART. 45. Catálogo de protección.....	61
ART. 46. Planes especiales.....	62
TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE LOS PLANES .....	63
<i>CAPÍTULO I. COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS EN PLANEAMIENTO</i> .....	63
ART. 47. Procedimientos para la aprobación de los planes. ....	63
ART. 48. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica. ....	63
ART. 49. Administraciones competentes para elaborar y aprobar cada plan.....	64
<i>CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE LOS PLANES SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA</i> .....	65
ART. 50. Objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica. ....	65
ART. 51. Personas e instituciones participantes en la evaluación ambiental y territorial estratégica	

de planes y programas.....	65
ART. 52. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.....	66
ART. 53. Inicio del procedimiento. Documento consultivo.....	67
ART. 54. Documento de referencia.....	68
ART. 55. Elaboración de la versión preliminar del plan, el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje.....	68
ART. 56. Participación pública y consultas.....	69
ART. 57. Memoria ambiental y territorial.....	70
ART. 58. Aprobación del plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica.....	71
ART. 59. Publicidad y seguimiento.....	72
<b>CAPÍTULO III. TRAMITACIÓN DE PLANES NO SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>72</b>
ART. 60. Tramitación de los planes que no estén sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica.....	72
ART. 61. Tramitación simultánea de distintos planes.....	73
<b>CAPÍTULO IV. TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS.....</b>	<b>74</b>
ART. 62. Procedimiento para el desarrollo de una actuación territorial estratégica.....	74
ART. 63. Iniciativa y declaración de una actuación territorial estratégica.....	74
ART. 64. Elaboración y aprobación del plan o proyecto.....	75
ART. 65. Ejecución de la actuación territorial estratégica.....	76
<b>CAPÍTULO V. PREVISIONES ADICIONALES SOBRE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.....</b>	<b>76</b>
ART. 66. Modificación de los planes.....	76
ART. 67. Planeamiento de iniciativa particular.....	77
ART. 68. Efectos de la entrada en vigor de los planes y programas.....	77
<b>LIBRO II. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.....</b>	<b>78</b>
TITULO I. LA GESTIÓN DEL SUELO.....	78
<b>CAPÍTULO I. MARCO GENERAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>78</b>
SECCIÓN 1ª: PRINCIPIOS GENERALES Y CONCEPTOS DE LA GESTIÓN DE SUELO.....	78
ART. 69. Fines rectores de la gestión urbanística.....	78
ART. 70. Derechos de los propietarios de suelo y bienes inmuebles.....	78
ART. 71. Planeamiento y actos de gestión urbanística.....	78
ART. 72. Conceptos básicos de la equidistribución.....	78
ART. 73. Actuaciones integradas y aisladas. Unidades de ejecución.....	79
ART. 74. Elección entre actuaciones aisladas o integradas.....	80
SECCIÓN 2ª: REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN QUE HA DE CONTENER EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL..	80
ART. 75. Previsiones de equidistribución que ha de contener la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.....	80
ART. 76. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.....	81

ART. 77.	Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas. ....	82
<b>CAPÍTULO II. TÉCNICAS OPERATIVAS DE GESTIÓN DE SUELO</b> .....		<b>82</b>
SECCIÓN 1ª: COMPENSACIÓN, TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO .....		82
ART. 78.	Compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.....	82
ART. 79.	Transferencias de aprovechamiento. ....	83
ART. 80.	Reservas de aprovechamiento.....	84
SECCIÓN 2ª: REPARCELACIÓN .....		84
ART. 81.	Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan.....	84
ART. 82.	Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable. ....	85
ART. 83.	Derechos de los afectados por la reparcelación.....	85
ART. 84.	Tratamiento de los bienes de dominio público. ....	85
ART. 85.	Valoración de bienes y derechos. ....	86
ART. 86.	Criterios para distribuir las adjudicaciones.....	86
ART. 87.	Reglas especiales sobre proindivisos. ....	87
ART. 88.	Criterios de medición y delimitación de fincas. ....	88
ART. 89.	Criterios de identificación, titulación y representación. ....	88
ART. 90.	Identificación registral de fincas y cuenta de liquidación. ....	89
ART. 91.	Contenido documental del proyecto de reparcelación.....	89
ART. 92.	Tramitación de la reparcelación forzosa. ....	90
ART. 93.	Efectos de la reparcelación. ....	91
ART. 94.	Reparcelación voluntaria. ....	91
<b>CAPÍTULO III. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO</b> .....		<b>92</b>
ART. 95.	Definición de patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos. ....	92
ART. 96.	Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.....	92
ART. 97.	Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo. ....	93
ART. 98.	Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios..	93
<b>CAPÍTULO IV. EXPROPIACIONES</b> .....		<b>94</b>
ART. 99.	Legitimación de expropiaciones. Modalidades y supuestos expropiatorios. ....	94
ART. 100.	Derecho a la expropiación rogada. ....	94
ART. 101.	Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. ....	95
ART. 102.	Expropiación individualizada o conjunta. ....	95
ART. 103.	Procedimiento de tasación conjunta.....	95
ART. 104.	Aprobación del expediente de tasación conjunta. ....	96
<b>TÍTULO II. PROGRAMACIÓN</b> .....		<b>97</b>
<b>CAPÍTULO I. EL PROGRAMA. CONCEPTO, FINALIDAD Y CLASES</b> .....		<b>97</b>
SECCIÓN 1ª: OBJETO Y ÁMBITO DEL PROGRAMA .....		97
ART. 105.	Objeto del programa de actuación. ....	97
ART. 106.	Ámbito territorial del programa. ....	97

SECCIÓN 2ª: CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....	97
ART. 107. Fases y cronología del programa. ....	97
ART. 108. Objetivos legales y complementarios del programa. ....	98
ART. 109. Contenido documental del programa de actuación. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica. ....	99
<b>CAPÍTULO II. EL URBANIZADOR. CONCEPTO, FUNCIÓN Y MODALIDADES DE GESTIÓN.....</b>	<b>100</b>
ART. 110. El urbanizador. Gestión directa e indirecta. ....	100
ART. 111. Funciones del urbanizador. ....	100
ART. 112. Gestión indirecta: requisitos para la designación de agente urbanizador. ....	100
ART. 113. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.....	101
ART. 114. Responsabilidad del urbanizador. ....	101
<b>CAPÍTULO III. EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN .....</b>	<b>102</b>
SECCIÓN 1ª: GESTIÓN DIRECTA.....	102
ART. 115. Procedimiento de programación en gestión directa y órganos competentes para impulsarla. ....	102
ART. 116. Valoración de la retribución en suelo en la gestión directa. ....	102
ART. 117. Urbanizador-constructor en la gestión directa. ....	102
SECCIÓN 2ª: EMPRESAS MIXTAS .....	103
ART. 118. Gestión del programa mediante empresa mixta. ....	103
SECCIÓN 3ª: GESTIÓN INDIRECTA.....	103
SUBSECCIÓN 1ª: Iniciativa y convocatoria del concurso de programación .....	103
ART. 119. Iniciativa para promover los programas.....	103
ART. 120. Convocatoria pública de iniciativas técnicas de programación. Bases de programación.....	103
ART. 121. Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa. ....	104
ART. 122. Pública concurrencia. ....	105
SUBSECCIÓN 2ª: Desarrollo del concurso de programación y elección de alternativa Técnica .....	105
ART. 123. Publicidad de las propuestas en concurrencia. Protocolización notarial.....	105
ART. 124. Documentación a presentar por los participantes en el concurso. ....	106
ART. 125. Elección de alternativa técnica de programa. ....	106
SUBSECCIÓN 3ª: Designación del agente urbanizador.....	108
ART. 126. Proceso de designación del urbanizador. ....	108
ART. 127. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio. ....	109
ART. 128. Derecho de reintegro de gastos de proyecto. ....	109
<b>CAPÍTULO IV. RELACIONES ENTRE URBANIZADOR Y PROPIETARIOS .....</b>	<b>109</b>
SECCIÓN 1ª: PRINCIPIOS GENERALES: LIBERTAD DE PACTOS Y TRANSPARENCIA.....	109
ART. 129. Relaciones entre propietarios y urbanizador. ....	109
ART. 130. Derechos y deberes básicos del propietario. ....	110
SECCIÓN 2ª: MODALIDADES DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN EL PROGRAMA .....	110
ART. 131. Expropiación y reparcelación. ....	110
ART. 132. Posiciones básicas del propietario ante el programa. ....	110

ART. 133. Emplazamiento a los propietarios para que decidan sobre su participación en el Programa.....	111
ART. 134. La adhesión al programa. Plazo y forma para efectuarla. ....	112
ART. 135. Efectos de la adhesión del propietario al programa. ....	113
ART. 136. La falta de adhesión. Derechos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación. ....	113
ART. 137. Ocupación de fincas para la ejecución del programa. ....	113
SECCIÓN 3ª: MODALIDADES DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR. RETRIBUCIÓN EN METÁLICO Y EN SUELO .....	114
ART. 138. Retribución en metálico al urbanizador. ....	114
ART. 139. Retribución en suelo al urbanizador. ....	115
SECCIÓN 4ª: CARGAS DE URBANIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD .....	115
ART. 140. Derechos y obligaciones de los propietarios adheridos al programa. ....	115
ART. 141. Exceso de cesiones motivado por necesidades de conexión o refuerzo de la actuación integrada. ....	116
ART. 142. Cargas de urbanización del programa susceptibles de reparto reparcelatorio. ....	116
ART. 143. Cargas de la actuación a cuenta de cada propietario individual. ....	117
ART. 144. Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones. ....	117
ART. 145. Retasación de cargas. ....	118
ART. 146. Redes de suministro y costes de urbanización. ....	118
SECCIÓN 5ª: GARANTÍAS DEL PROCESO URBANIZADOR .....	119
ART. 147. Modo de formalizar las garantías de cumplimiento de obligaciones urbanísticas. ....	119
ART. 148. Garantía de promoción del programa. ....	120
ART. 149. Garantía de aportación a favor del propietario. ....	120
ART. 150. Garantía de retribución al urbanizador. ....	120
ART. 151. Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación. ....	121
ART. 152. Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación. ....	121
<b>CAPÍTULO V. LAS RELACIONES DEL URBANIZADOR CON OTROS EMPRESARIOS .....</b>	<b>121</b>
SECCIÓN 1ª: EMPRESARIO CONSTRUCTOR .....	121
ART. 153. El empresario constructor. ....	121
ART. 154. Relación entre agente urbanizador y empresario constructor. ....	122
SECCIÓN 2ª: CESIÓN, SUBCONTRATACIÓN Y ACTUACIONES CONEXAS .....	122
ART. 155. Cesión de la adjudicación. ....	122
ART. 156. Subcontratación. ....	122
ART. 157. Adjudicación conexa o condicionada. ....	123
<b>CAPÍTULO VI. FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA .....</b>	<b>123</b>
SECCIÓN 1ª: FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA.....	123
ART. 158. Finalización normal del programa.....	123
ART. 159. Recepción y conservación de la urbanización. ....	123



SECCIÓN 2ª: FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA .....	124
ART. 160. Cancelación de la programación. ....	124
ART. 161. Remoción del agente urbanizador en el ejercicio de sus cometidos. ....	124
ART. 162. Fuerza mayor e ius variandi. ....	125
ART. 163. Suspensión temporal del programa por causas ambientales imprevistas. ....	125
ART. 164. Sustitución del urbanizador. ....	126
ART. 165. Consecuencias objetivas de la cancelación del programa. ....	126
<i>CAPÍTULO VII. REGISTROS ADMINISTRATIVOS, CONVENIOS URBANÍSTICOS Y ENTIDADES COLABORADORAS .....</i>	<i>127</i>
SECCIÓN 1ª: ORGANIZACIÓN DE REGISTROS Y ASOCIACIONES .....	127
ART. 166. Las agrupaciones de interés urbanístico. ....	127
ART. 167. Registros de Programas y de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. ....	127
SECCIÓN 2ª: CONVENIOS URBANÍSTICOS .....	128
ART. 168. Contenido y efectos del convenio urbanístico. ....	128
<i>CAPÍTULO VIII. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....</i>	<i>128</i>
ART. 169. Proyectos de urbanización. ....	128
ART. 170. Documentación de los proyectos de urbanización. ....	129
TITULO III. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN .....	130
<i>CAPÍTULO I. ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN PUNTUALES EN EL MEDIO RURAL .....</i>	<i>130</i>
SECCIÓN 1ª: NORMAS GENERALES PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL DEL MEDIO RURAL .....	130
ART. 171. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el medio rural. ...	130
ART. 172. Ordenación de usos y aprovechamientos en el medio rural. ....	130
SECCIÓN 2ª: ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL MEDIO RURAL .....	133
ART. 173. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural. ....	133
ART. 174. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales. ....	133
ART. 175. Actuaciones promovidas por los particulares. ....	134
ART. 176. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el medio rural sujetos a licencia municipal. ....	135
ART. 177. Actividades que precisan de declaración de interés comunitario. ....	135
ART. 178. Régimen general de la declaración de interés comunitario. ....	137
ART. 179. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario. ....	137
ART. 180. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario. ....	138
ART. 181. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario. ....	138
ART. 182. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario. ....	140
<i>CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE SOLARES, EDIFICACIÓN DIRECTA, REHABILITACIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS .....</i>	<i>141</i>
ART. 183. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada o a licencia de edificación directa. ....	141
ART. 184. Condición jurídica de solar. ....	141

ART. 185. Régimen de edificación de los solares.....	142
ART. 186. Obras y usos transitorios dentro de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.....	142
ART. 187. El deber de edificación. ....	143
ART. 188. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa. ....	143
ART. 189. Declaración de incumplimiento del deber de edificar por iniciativa privada. ....	144
ART. 190. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario.....	145
ART. 191. Fórmulas de gestión en actuaciones con edificación-rehabilitación. ....	146
<b>CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA PRIORITARIA .....</b>	<b>147</b>
ART. 192. Ámbitos y criterios de renovación urbana prioritaria.....	147
ART. 193. Procedimiento para declarar un área en situación de renovación urbana prioritaria. ....	148
<b>CAPÍTULO IV. LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN .....</b>	<b>149</b>
ART. 194. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones. ....	149
ART. 195. Límite del deber de conservación y rehabilitación. ....	150
ART. 196. Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico. .	150
ART. 197. Situación legal de ruina.....	151
ART. 198. Intervención en edificios catalogados. ....	152
ART. 199. Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.....	152
ART. 200. Amenaza de ruina inminente.....	153
ART. 201. Pérdida o destrucción de elementos catalogados. ....	154
ART. 202. Ordenes de adaptación al ambiente. ....	154
<b>CAPÍTULO V. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y NORMAS DE EDIFICACIÓN EN AUSENCIA DE PLAN... 154</b>	
ART. 203. Suspensión del otorgamiento de licencias.....	154
ART. 204. Situación posterior a la suspensión de licencias. ....	155
ART. 205. Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico. ....	155
ART. 206. Normas de aplicación directa respecto a la integración paisajística de las construcciones. ....	155
<b>CAPÍTULO VI. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y ZONAS SEMICONSOLIDADAS .....</b>	<b>156</b>
ART. 207. Fuera de ordenación.....	156
ART. 208. Concepto de situaciones semiconsolidadas. ....	156
ART. 209. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación. ....	157
ART. 210. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas. ....	157
<b>CAPÍTULO VII. MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EN EL MEDIO RURAL .....</b>	<b>158</b>
ART. 211. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el medio rural. ....	158
<b>LIBRO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA .....</b>	<b>160</b>
TÍTULO ÚNICO. DISCIPLINA URBANÍSTICA .....	160
<b>CAPÍTULO I. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA .....</b>	<b>160</b>
SECCIÓN 1ª: LICENCIAS .....	160
ART. 212. Actos sujetos a licencia.....	160

ART. 213. Licencia de obras provisionales. ....	162
ART. 214. Contenido y alcance de la intervención municipal. ....	162
ART. 215. Condiciones de otorgamiento de las licencias. ....	162
ART. 216. Competencia y procedimiento. ....	163
ART. 217. Plazos para el otorgamiento de licencias. ....	163
ART. 218. Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones y obras menores. ....	163
ART. 219. Silencio administrativo. ....	164
ART. 220. Actos promovidos por Administraciones públicas. ....	165
ART. 221. Caducidad de las licencias. ....	165
ART. 222. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios. ....	166
SECCIÓN 2ª: CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA. ....	166
ART. 223. Cédula de garantía urbanística. ....	166
SECCIÓN 3ª: PARCELACIONES. ....	167
ART. 224. Licencias de parcelación o división de terrenos. ....	167
ART. 225. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo. ....	167
ART. 226. Parcelaciones de fincas rústicas. ....	168
<i>CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA</i> .....	169
SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES. ....	169
ART. 227. Reacción administrativa ante la actuación ilegal. ....	169
ART. 228. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad. ....	170
SECCIÓN 2ª: OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA O DISCONFORMES CON LA MISMA. ....	170
ART. 229. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución. ....	170
ART. 230. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando esta sea preceptiva. ....	171
ART. 231. Requerimiento de legalización. ....	171
ART. 232. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de prescripción de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística. ....	172
ART. 233. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística. ....	173
ART. 234. Restauración de la legalidad urbanística. ....	173
ART. 235. Medidas cautelares. ....	174
ART. 236. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística. ....	174
ART. 237. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión. ....	175
ART. 238. Medidas complementarias en caso de incumplimiento por el interesado de la orden de restauración. ....	176
ART. 239. Sujeción a otros regímenes. ....	176
SECCIÓN 3ª: SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LICENCIAS. ....	176
ART. 240. Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución. ....	176

ART. 241. Impugnación autonómica de licencias municipales.....	176
<b>CAPÍTULO III. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>177</b>
SECCIÓN 1ª: RÉGIMEN GENERAL DE INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS .....	177
ART. 242. Concepto de infracción.....	177
ART. 243. Infracciones muy graves, graves y leves.....	177
ART. 244. Tipos de sanciones.....	177
ART. 245. Cuantía de las multas.....	178
ART. 246. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.....	178
ART. 247. Los sujetos responsables.....	179
ART. 248. La prescripción de las infracciones.....	179
ART. 249. La prescripción de la sanción.....	180
ART. 250. Circunstancias agravantes y atenuantes.....	180
ART. 251. La graduación de la responsabilidad.....	181
ART. 252. Reglas para la determinación de la sanción.....	181
ART. 253. Procedimiento sancionador.....	182
ART. 254. Infracciones conexas.....	182
ART. 255. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.....	182
ART. 256. Resarcimiento de daños y perjuicios.....	183
SECCIÓN 2ª: DE LAS INFRACCIONES MUY GRAVES Y SUS SANCIONES.....	183
ART. 257. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.....	183
ART. 258. Parcelaciones en suelo en situación rural.....	183
SECCIÓN 3ª: DE LAS INFRACCIONES GRAVES Y SUS SANCIONES.....	184
ART. 259. Infracciones en materia de edificación.....	184
ART. 260. Actuación en edificios catalogados.....	185
ART. 261. Otras infracciones.....	185
SECCIÓN 4ª: DE LAS INFRACCIONES LEVES Y SUS SANCIONES.....	186
ART. 262. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.....	186
<b>CAPÍTULO IV. ADMINISTRACIONES COMPETENTES EN DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>	<b>187</b>
ART. 263. Competencias de los municipios.....	187
ART. 264. Sustitución autonómica en las competencias municipales.....	187
ART. 265. Competencias de la Generalitat.....	188
<b>CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>188</b>
ART. 266. Concepto.....	188
ART. 267. Competencia sobre inspección urbanística.....	189
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	190
Primera. Reglas generales de derecho transitorio para garantizar la seguridad jurídica de los procedimientos en curso de tramitación.....	190
Segunda. Reglas específicas relativas a la aprobación del planeamiento.....	190
Tercera. Ejecución de los planes.....	191
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA .....	192

Derogación de normas.....	192
DISPOSICIONES FINALES.....	192
Primera. Desarrollo y aplicación de la ley. ....	192
Segunda. Entrada en vigor. ....	192
<b>ANEXOS.....</b>	<b>193</b>
ANEXO I.....	193
ANEXO II.....	195
ANEXO III.....	196



## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I

1. La necesidad de renovar la legislación en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje responde a una aspiración social ampliamente compartida. El estado de la normativa ha derivado hacia una complejidad y grado de desarrollo excesivos, producto de un conjunto de circunstancias sobrevenidas. Por motivos históricos, esta normativa 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 comunitaria, como es el caso de la adaptación a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado a través del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Además, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, ha estado envuelta, desde su misma gestación, en un conflicto jurídico con la Comisión Europea que condicionó no pocos aspectos de su redacción y ha sembrado múltiples dudas operativas. Dicho conflicto quedó resuelto tras la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de mayo de 2011, que vino a reconocer la plena competencia de *Les Corts* para regular la figura del urbanizador, sin que las directivas comunitarias sean óbice para ello.

Por otra parte, no se puede olvidar que 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 como factor clave de competitividad a través de la puesta en valor de sus componentes de excelencia para captar los flujos de inversiones, talentos y turistas y, de manera complementaria, aprovechando los recursos propios para generar renta y empleo y procurar un desarrollo equilibrado desde el punto de vista económico y espacial.

Por ello, y especialmente en un contexto de crisis económica como el actual, es objetivo prioritario de cualquier gobierno comprometido con la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos, facilitar la implantación racional de actividades económicas en el territorio que sean perfectamente compatibles con la conservación y mejora de sus valores ambientales, culturales y paisajísticos. Pero para esto, los agentes económicos y sociales necesitan claridad y estabilidad, conocimiento de las reglas del juego, simplificación de los procedimientos y certidumbre en los plazos, ya que la dilación de los periodos de tramitación supone costes de oportunidad que pueden amenazar la viabilidad de sus iniciativas empresariales, y derivar inversiones hacia otros territorios que presenten condiciones más ventajosas.

2. Por lo tanto, el nuevo escenario económico y social y la propia realidad legislativa en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, demandan una reforma legal a gran escala que cuente con la flexibilidad suficiente para tener vocación de permanencia. La simplificación de la normativa, el tratamiento integral del territorio, la adaptación al contexto económico, la mejora de la seguridad jurídica o la clarificación del marco competencial constituyen objetivos y metas cuyo logro justifica plenamente la elaboración de esta ley.

## II

3. El primer gran objetivo es la simplificación. Esta reforma legal nace con la voluntad de simplificar, sistematizar y clarificar el vigente marco normativo. Propone una tramitación ambiental y urbanística sencilla y unificada, y reduce a una cuarta parte el número de disposiciones legislativas del sistema actual, ordenando un panorama regulatorio confuso y solapado, eliminando contradicciones internas y aportando coherencia entre los ámbitos competenciales y los desarrollos normativos regional, estatal y europeo. En concreto, la nueva ley refunde y deroga 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, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y la Ley 9/2006, de 5 de diciembre, reguladora de Campos de Golf en la Comunitat Valenciana. Deroga dos importantes desarrollos reglamentarios como son el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, y el Reglamento del Paisaje, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, y viene a refundir las novedades introducidas por los Decretos-Ley 2/2011 y 2/2012, de 4 de noviembre y 13 de enero respectivamente, y la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.
4. El tratamiento integral del territorio es otra de las grandes aportaciones de esta ley e imprescindible para la consecución de un desarrollo sostenible y racional. Por una parte, esta nueva visión armoniza adecuadamente todas las escalas espaciales de la planificación y, por otra, establece un mecanismo de elaboración y control del plan donde lo ambiental, territorial, paisajístico, económico y social convergen en un mismo plano, contribuyendo a una visión más eficiente de la planificación.

Por ello, esta nueva ley tiene la pretensión de regular todos los instrumentos de ordenación y gestión que tengan una proyección espacial bajo una perspectiva integral, donde la introducción de los aspectos ambientales y territoriales, desde una visión conjunta y ponderada, contribuyan al uso racional del territorio, a la protección de sus valores y, también muy importante, a la mejora de su calidad, buscando las soluciones más eficaces y eficientes que puedan redundar en menores costes para los operadores públicos y privados.



5. Por lo que respecta a la integración de los pilares de este desarrollo sostenible y racional en la planificación, la reforma legislativa se adapta a la referida Ley 9/2006, de 28 de abril, también conocida como ley de Evaluación Ambiental Estratégica. Esta ley es el marco en el que se integrará la tramitación de todos los planes y programas con incidencia significativa en el medio ambiente y en el territorio, 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 un proceso de interacción mutua entre la evaluación ambiental y territorial estratégica y el plan, que se desarrollará desde el principio de su elaboración hasta su aprobación y posterior seguimiento.
6. El incremento de la seguridad jurídica es otro de los objetivos fundamentales de esta ley, la cual nace con voluntad de clarificar el marco legal y con vocación de permanencia. En este sentido, la conocida Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 26 de mayo de 2011, ha puesto fin a un largo conflicto jurídico reconociendo la plena competencia de la Comunitat Valenciana para regular la figura del urbanizador. Todo ello contribuye a eliminar incertidumbres y definir el alcance de esta figura en cuanto a la transparencia y las condiciones de igualdad en su elección, la gestión directa e indirecta de los programas de actuación urbanística o los derechos de los propietarios y sus relaciones con el urbanizador.
7. La transparencia y el establecimiento de las reglas del juego en el campo de la planificación son pilares básicos de la reforma legislativa. 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 y los requisitos funcionales que deberán introducirse en la elaboración de los planes urbanísticos, territoriales y sectoriales, con lo cual debe quedar poco margen para su interpretación arbitraria dentro de los procedimientos administrativos de elaboración y aprobación de estos instrumentos.

Todos estos agentes dispondrán de la misma información, que será estandarizada y accesible y, en consecuencia, tomarán sus decisiones con la máxima certidumbre, evaluando sus riesgos y costes de oportunidad, lo que se traducirá en una reducción de tiempo y medios económicos en la elaboración y ejecución de todos los planes y programas.

Esta transparencia también está ampliamente garantizada por la participación pública que, a diferencia de los procedimientos actuales, se realizará desde el principio y en todas las fases de formulación, aprobación y seguimiento, en los términos que exige la evaluación ambiental estratégica. Con ello se alcanzará una mayor legitimidad en las decisiones territoriales que se adopten en dichos instrumentos, las cuales tienen una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio.

8. La clarificación del marco competencial resulta imprescindible por los inconvenientes y retrasos de la tramitación actual. La ley evita el solapamiento de competencias y modifica el procedimiento actual de aprobación en dos fases, local y autonómica, de los planes de naturaleza urbanística eliminando duplicidades y dejando la aprobación definitiva de estos planes al municipio, pero siempre bajo el control autonómico sobre los elementos estructurales del modelo territorial. En este sentido, la memoria ambiental y territorial se configura como el instrumento que delimita la esfera competencial de la Generalitat, vinculante para el municipio, asume el control de la legalidad y se convierte en el elemento armonizador de todos los intereses públicos en juego.
9. El último de los grandes objetivos de la reforma legal es su flexibilidad y 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. Prioriza las intervenciones en la ciudad construida, apostando por la rehabilitación y renovación frente a los desarrollos de nueva ocupación de suelo, ofrece soluciones a los tejidos diseminados en medio rural para mitigar sus impactos en el territorio, trata de manera especial a los municipios pequeños que necesitan mecanismos sencillos para efectuar cambios de poca dimensión en sus tejidos urbanos, y establece mecanismos especiales para aquellas iniciativas que, por su carácter singular, la necesidad de su implantación inmediata, y de su elevado impacto en la creación de empleo, requieren de una elevada velocidad de su tramitación para no perder oportunidades en el territorio.
10. La nueva ley se estructura en tres libros dedicados, respectivamente, a las facetas en que tradicionalmente se clasifican las materias que tienen una proyección territorial, sea urbana, supramunicipal o sectorial: planeamiento, gestión y disciplina.

### III

11. El Libro I se estructura en tres partes, referidas a qué modelo de territorio se quiere conseguir, los instrumentos de los que se dispone, y el modelo de tramitación que tiene que seguir cada instrumento para asegurar el cumplimiento de sus objetivos ambientales y territoriales, así como para articular el necesario proceso de participación pública.
12. En este libro el Título I fija con claridad la definición de desarrollo territorial y urbanístico sostenible y racional, 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. La ley fija de manera clara que los planes deberán justificar adecuadamente los nuevos desarrollos urbanísticos y territoriales y, en el caso de ser necesarios, dónde ubicarlos, con qué criterios cuantitativos y cómo integrarlos en la morfología del territorio y del paisaje. Todos estos criterios de sostenibilidad son determinantes en la elaboración de los planes y su introducción desde el principio contribuye a materializar el desarrollo urbanístico y

territorial sostenible y racional que promulga la ley.

Estos criterios emanan de las normativas europeas expresadas en una gran cantidad de documentos que tienen como gran marco de referencia la Estrategia Territorial Europea, y han sido adaptados a las especificidades de nuestro territorio por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, tras uno de los procesos más exhaustivos de participación pública habidos en nuestro territorio. Sus directrices son de obligada incorporación en todos los instrumentos de ordenación que tengan un impacto sobre el territorio, y sus acciones y proyectos de cambio definen el camino hacia la consecución de un desarrollo sostenible y racional para la Comunitat Valenciana, siguiendo la grandes líneas de la actual Estrategia Europea 2020 que apuesta por un crecimiento económico inteligente, sostenible e integrador.

13. Con el objeto de armonizar los nuevos crecimientos en el territorio con sus objetivos de protección, se crea la Infraestructura Verde del territorio como la red interconectada de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural que, de manera preferente, deben ser preservados de la urbanización. Se trata de un sistema territorial básico que no añade ninguna protección ni es una categoría nueva de suelo. Es un concepto, una nueva metodología de planificación espacial que identifica todos los grados de protección del territorio y, al igual que las infraestructuras grises tradicionales, vertebrada el territorio, le dota de continuidad, abarca todas las escalas del territorio y su planificación y, a partir de ahora, su diseño y delimitación debe ser previo a las nuevas demandas de suelo.
14. Estas demandas siempre responderán a necesidades reales y objetivas, por lo que los planes deberán atenerse a indicadores de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como los fija la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a otros 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.
15. 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, formulado en Florencia el 20 de octubre de 2000, ratificado por España el 26 de noviembre de 2007 y al que la Comunitat Valenciana se adhirió en septiembre de 2004. En él, 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 conservación 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 la desarrolla a través de la incorporación en la planificación, en su caso, del estudio de paisaje o del estudio de integración paisajística.

#### IV

16. El Título II define los tipos de planes, distinguiendo entre planes supramunicipales, municipales y sectoriales, estableciendo su función, contenido y determinaciones. A la Estrategia Territorial y a los conocidos planes de acción territorial, se añade un elenco de planes sectoriales que, cuando proceda, requerirán de evaluación ambiental y territorial estratégica y se incorpora el régimen de las actuaciones territoriales estratégicas introducido por la Ley 1/2012, de 10 de mayo, que esta norma refunde. Para estas últimas, se adapta un sistema específico y acelerado de tramitación, basado en dicha evaluación ambiental y territorial estratégica, 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.
17. Este título estructura la ordenación urbanística municipal en dos niveles: el estructural y el pormenorizado y los adapta a dos instrumentos de planificación diferenciados: el plan general estructural y el plan de ordenación pormenorizada, que sustituyen al plan general municipal de la legislación que se deroga. La ley distingue la ordenación estructural como aquellas determinaciones que implican decisiones de relevancia ambiental significativa respecto del modelo territorial, mientras que la pormenorizada se subordina a la estructural regulando el uso detallado del suelo y la edificación y previendo las actuaciones de gestión urbanística. Además del plan de ordenación pormenorizada, este nivel de ordenación se establece, como tradicionalmente ocurría, a través de plan parcial, para nuevos sectores de desarrollo urbano, y del plan de reforma interior, para sectores internos de áreas consolidadas donde sean necesarias operaciones de reforma interior o cambios de uso, todo ello complementado con los programas de actuación y los estudios de detalle para sus específicos cometidos.
18. El modelo de plan general estructural resultante de esta ley contiene importantes novedades respecto de la formulación anterior. Tradicionalmente, un plan general se ha concebido como un marco de planificación en el que las primeras decisiones se centran en establecer las áreas del territorio consolidadas y las de nueva expansión, delimitando así los perímetros del suelo urbano y del urbanizable. Después se procedía a zonificar y sectorizar el territorio, operándose en el suelo no urbanizable como un mero residuo de las anteriores clases de suelo. Este esquema de trabajo, que primaba la gestión sobre el análisis territorial, impedía una visión previa y unitaria del territorio. La propuesta del plan general estructural que contiene 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 geográficas diferenciadas por su distinta función territorial a las que la ley denomina *zonas de ordenación*. 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.

19. Junto a la zonificación, y como componentes esenciales de la ordenación estructural, la ley regula la Red Primaria de dotaciones públicas y la Infraestructura Verde del territorio como sistemas vertebradores del territorio municipal. La primera está formada por aquellos elementos dotacionales de particular relevancia cuya ubicación y dimensionamiento deben realizarse mediante un análisis global del municipio, mientras que la segunda, como ya se ha reseñado, constituye la estructura básica del territorio. Esta organización del plan permite una visión del conjunto del territorio mucho más unitaria e integradora, y representa un avance muy significativo en términos de análisis racional de la estructura urbana municipal, frente a la visión disgregada y carente de unidad del modelo anterior.
20. En esta ley, la determinación de los ámbitos de gestión urbanística diferenciada se realiza siempre después de la delimitación y configuración de la Infraestructura Verde, de la Red Primaria y de las zonas de ordenación estructural. Estos ámbitos de gestión diferenciada establecen qué partes del territorio destinadas a albergar usos urbanos, existentes o nuevos, deben ser gestionadas bajo el régimen de actuaciones aisladas o bajo el de actuaciones integradas, delimitando asimismo los sectores de planeamiento parcial y de reforma interior, así como las unidades de ejecución que, de modo directo, establezca el plan general estructural quien, en este último supuesto, fijará cuál es la ordenación pormenorizada de las mismas, por remisión al planeamiento anterior o al plan general de ordenación pormenorizada.

La gestión urbanística, por tanto, pasa a ser una consecuencia y un instrumento al servicio de la ordenación, y no al contrario, que era lo habitual bajo el modelo anterior de plan general. Los ámbitos de gestión urbanística diferenciada y los sectores constituyen, por tanto, una capa de determinaciones que se superpone al mosaico formado por las zonas de ordenación estructural. Esta forma de operar resulta más lógica y territorialmente más rigurosa que el tradicional sistema de *clasificación* de suelo que estableció por primera vez la legislación urbanística de 1956. En definitiva, este nuevo modelo de plan general estructural representa un instrumento innovador en nuestra legislación urbanística, basado en la preeminencia de la ordenación territorial frente a la gestión, lo que permite una mejor elaboración coordinada bajo el esquema de trabajo establecido por la evaluación ambiental y territorial estratégica.

21. El Título III de este libro regula el procedimiento de aprobación de todos los planes, tengan o no determinaciones de índole estructural que requieran de evaluación ambiental y territorial estratégica. Respecto de los primeros, la ley propone la integración de los procedimientos administrativos referentes al planeamiento y a la evaluación ambiental que, hasta la fecha, se tramitaban de manera descoordinada, produciendo disfunciones que dilataban extraordinariamente los procedimientos. Este régimen de tramitación integrado se exigirá también para todas las actuaciones territoriales estratégicas.

La ley aprovecha esta necesaria adaptación a la legislación estatal y europea para unificar la tramitación, aumentando la agilidad y simplificación del sistema actual sin merma de las garantías que este proceso requiere. Y es precisamente por asegurar el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad de los planes por lo que se amplía el significado tradicional, y restringido, de *ambiental*, extendiendo el concepto a todo aquello que está relacionado con la calidad de vida de las personas y el desarrollo sostenible del territorio, ponderando en la evaluación estratégica los factores ambientales, los territoriales los paisajísticos y los económico-sociales. En este sentido, un elemento clave de la nueva ley es que el órgano ambiental de la ley estatal pasa a denominarse el órgano ambiental y territorial. Es un órgano de coordinación, cuyo papel le corresponde a la conselleria con competencias en territorio y medio ambiente, con una visión global del plan que ha de actuar como portavoz del conjunto de intereses públicos afectados por los distintos sectores.

22. Por su parte, el proceso previo para la elaboración del plan es bien conocido, puesto que a este respecto la ley aplica el esquema diseñado en sus medidas básicas por la legislación comunitaria y estatal. La regulación de esta ley respecto al procedimiento de elaboración de planes y programas no es exclusiva de planes urbanísticos, sino general.

Inicia el proceso el órgano promotor, formulando una consulta al órgano ambiental y territorial sobre las características y alternativas del plan o programa que pretende redactar. Previas consultas a otros órganos que puedan estar afectados por la iniciativa, el órgano ambiental y territorial emite el documento de referencia, en el que se indica el alcance que ha de tener el informe de sostenibilidad ambiental y territorial que debe incorporar el plan y el estudio de paisaje, los condicionantes ambientales, territoriales y funcionales a considerar en su redacción y el programa de participación pública a seguir en su elaboración, identificando los organismos que deben ser consultados. Si se trata de una mera modificación del planeamiento, la consulta podría concluir justificadamente en la no necesidad de evaluación ambiental, teniendo presentes los criterios de relevancia establecidos por el Anexo II de la ley.

A partir del documento de referencia, el municipio o el órgano promotor de que se trate elabora la versión preliminar del plan, que incluye el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje, junto a los demás documentos necesarios en función del tipo de plan de que se trate. Sobre tales documentos se desarrolla la participación pública

y las consultas a las instituciones y órganos afectados, encontrándose siempre entre ellos el órgano ambiental y territorial. Como resultado de la participación pública, el órgano promotor formula el documento de participación pública que sintetiza el resultado de ésta y, de común acuerdo con el órgano ambiental y territorial, elabora una propuesta de memoria ambiental y territorial que remite a dicho órgano para su consideración.

23. La ley hace especial hincapié en la regulación de la posición institucional y funciones del órgano ambiental y territorial. De una parte, ha de coordinar la intervención de todos los órganos y departamentos autonómicos afectados por la elaboración del plan, pero de otra ha de aportar con criterio propio la visión de síntesis respecto al pronunciamiento de la Generalitat sobre el mismo y consensuar, junto al órgano promotor, ayuntamiento en su caso, las determinaciones finales a incorporar en la versión definitiva que se elabore, así como verificar, claro está, la manera en que se han tenido en cuenta los condicionantes ambientales, territoriales y funcionales exigibles, el resultado de la consulta pública y el cumplimiento de los requisitos legales en el proceso seguido hasta su intervención. Ésta concluye expresando los criterios ambientales y territoriales vinculantes a considerar en el plan que se apruebe. Dichos criterios son vinculantes también para la propia Generalitat, de manera que la versión definitiva del plan que apruebe el órgano promotor, aun cuando éste sea municipal, no es susceptible de corrección con nuevos criterios, si bien se exige, con carácter previo a su publicación y entrada en vigor del documento aprobado, una verificación de su adecuación a la memoria ambiental y territorial preceptiva, a cargo de la conselleria competente en territorio y medio ambiente.
24. El libro también regula la tramitación de planes no sujetos a evaluación ambiental estratégica que, en el caso de los planes urbanísticos, su tramitación permite la simultaneidad entre plan general estructural y plan general de ordenación pormenorizada. Se contempla el planeamiento de iniciativa particular para el desarrollo de la ordenación pormenorizada o sobre la base de los criterios fijados por la memoria ambiental y territorial.
25. Respecto de la aprobación, la ley mantiene al Consell como órgano competente para la aprobación de planes supramunicipales y sectoriales promovidos por la Generalitat, mientras que, como gran novedad legislativa, todos los planes urbanísticos municipales pasan a ser de aprobación municipal, tanto el plan general estructural como el plan de ordenación pormenorizada, desapareciendo el tradicional procedimiento bifásico. Ello es así porque la intervención autonómica se canaliza a lo largo de todo el proceso de elaboración de planes con relevancia ambiental significativa a través del órgano ambiental y territorial, órgano residenciado en la conselleria competente en la materia. Las competencias autonómicas y la adecuada coordinación entre la esfera municipal y supramunicipal quedan preservadas mediante la preceptiva memoria ambiental y territorial que establece, con carácter vinculante y a ser posible concertado, las determinaciones estructurales que habrá de contener el plan antes de proceder a la

aprobación municipal de su versión final.

## VI

26. El Libro II dedica sus dos primeros títulos a afrontar dos grandes cuestiones pendientes del urbanismo valenciano no exentas de conexiones recíprocas. Nos referimos a la definitiva definición del estatuto empresarial del urbanizador y la garantía de los derechos de propiedad en el proceso urbanístico.
27. La reciente jurisprudencia comunitaria deja clara la posibilidad de una configuración legal de la figura del urbanizador con perfiles propios y diferenciados en su proceso de designación. Proceso que ha de ser adecuado a la tipología empresarial del urbanizador como promotor inmobiliario, netamente diferenciada de la del contratista o constructor de obras públicas. Que el urbanizador tenga un interés en el desarrollo inmobiliario del ámbito sobre el que actúa es consustancial a la razón de ser de la figura y sin eso su funcionamiento resulta incomprensible. Por eso, el concurso público para su selección, preceptivo según la reciente legislación estatal de suelo, presenta características diferenciadas de las habituales y preceptivas para la adjudicación de los contratos de obra pública. Dado que su actividad empresarial no es subsumible en la de los contratistas típicos del derecho de contratación pública, es rigurosamente improcedente designarlo según criterios ajenos a su función.

Por su dimensión inmobiliaria, el urbanizador es, habitualmente, un promotor de planes urbanísticos de iniciativa particular y un adquirente potencial de suelo que incluso se compromete a hacerlo bajo ciertas condiciones económicas, como el llamado coeficiente de canje. Promueve y financia las obras civiles precisas para la urbanización, que contrata con otro empresario y formula y gestiona la reparcelación. En consonancia con ello, esta ley regula tres importantes innovaciones respecto a la inmediata anterior.

La primera es que el concurso de iniciativas técnicas, bajo la dirección y control de la Administración pública actuante, puede ser un concurso de planeamiento. En consecuencia, y respecto a ese aspecto, las principales bases rectoras para su selección vendrán definidas por las determinaciones de la ordenación estructural y por los resultados del proceso de participación pública al que se sometan dichas propuestas, el cual ha de estar íntimamente imbricado, con simultaneidad, en el proceso de elección de propuestas. Ni aquella ordenación ni este proceso de participación pueden ser sustituidos por un pliego de condiciones técnicas sin riesgo grave de perturbar las instituciones y principios del planeamiento urbanístico.

En segundo lugar, la iniciativa del concurso puede ser privada. Si bien la participación de la Administración está presente desde el inicio. Es obligatoria la consulta previa formal a la Administración en los casos en que el aspirante a urbanizador, un empresario con legítimos intereses inmobiliarios en el desarrollo de la actuación, asuma la iniciativa del proceso. La convocatoria privada tiene, a veces, la ventaja de permitir a la Administración



conocer los intereses e iniciativas en competencia en torno a un proyecto antes de anticipar pronunciamientos respecto a él, lo que la coloca en una posición mejor informada y de mayor imparcialidad frente a los interesados antes de emitir el pronunciamiento final definitorio del interés público. La experiencia histórica demuestra que los concursos convocados directamente por los aspirantes a urbanizador tienden a ser mucho más competitivos. Así pues la ley los admite, aunque con plazos suficientes para evitar alternativas precipitadas o poco meditadas, salvo supuesto de alteración de la ordenación estructural por la alternativa en que no cabe esta forma de proceder.

Por último, se hacía indispensable restablecer el sistema de las denominadas *plicas cruzadas*. Que un empresario formule la mejor propuesta urbanística no implica que ofrezca las mejores condiciones económicas para desarrollarla. La ley establece que las plicas se formulan en competencia una vez elegida la alternativa técnica a ejecutar y establecidos los criterios para elegir la mejor propuesta económica, con especial énfasis en las condiciones económicas inmobiliarias, y los requisitos de solvencia empresarial exigibles. Finalmente, se regula el derecho de reintegro y el de subrogación en las condiciones económicas de la oferta ganadora. Esto último, por su orden, a favor del propietario único, de agrupaciones de interés urbanístico con una relevancia destacada y del promotor de la alternativa técnica escogida, si su diferencia con la propuesta económica ganadora es escasamente relevante.

28. Se mantiene la figura del empresario constructor. Fundamentalmente en aras a la protección de los legítimos intereses de los propietarios afectados. El urbanizador, en la gestión indirecta, ha de contratar la obra civil con un constructor designado en concurso público, conforme a todas las reglas de transparencia, concurrencia y no discriminación detalladas por la legislación de contratos del sector público y bajo fe pública notarial.
29. Se regula con detenimiento la gestión directa. Para asegurar en ella a los propietarios un coeficiente de canje basado en condiciones transparentes de mercado se establece que los solares obtenidos en retribución en suelo sean, como regla general, objeto de pública subasta. Se regula asimismo la figura del urbanizador-constructor. Es decir, cabe que la administración actuante contrate la obra pública, previa selección del empresario (conforme a la legislación de contratos públicos), estipulando en el pliego contractual que el pago del precio al constructor se efectúe con los créditos adeudados por los propietarios que paguen en metálico y con el remate de la subasta de solares aportados por quienes retribuyan en especie.

Igualmente, se establece la posibilidad de gestión indirecta mediante empresas mixtas y una previsión específica para la posible coexistencia de concesiones de obra pública con programas de actuación, respetando la autonomía de ambas figuras legales con las medidas de coordinación indispensables.

30. La ley recoge la necesidad de adhesión expresa del propietario a participar en una iniciativa de programación urbanística. Se regulan con detenimiento y flexibilidad las

reglas de adhesión para que este derecho pueda ser ejercido por el propietario con plazos e información adecuados, y sin verse sorprendido por ignorancia respecto a su trascendencia. La ley estatal establece que el propietario adherido consiente la ocupación de su finca para realizar la urbanización. En esta ley se establecen reglas específicas que posponen esa ocupación a la reparcelación, salvo en el caso de perentoria necesidad para el que se regulan sus formalidades y garantías.

31. Son muchos los aspectos en que esta ley regula nuevas garantías para el propietario del terreno, fundadas en la experiencia práctica y la buena 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, procurando resolver 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 retribuir en especie y a elegir modalidad de retribución, además de la facultad de no participar en el programa pidiendo la expropiación; el arbitraje entre propietarios y urbanizadores; 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 garantía hipotecaria 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, sin perjuicio de la responsabilidad personal de los avalistas. La ley presta especial atención a la seguridad jurídica y la estabilidad de los derechos. En este orden, se dispone que los derechos de propiedad no pueden ser alterados por razón de la modalidad de gestión escogida, ni por cambios inopinados del régimen de actuaciones aisladas a integradas.

## VII

32. El Título III del Libro II afronta el problema de futuro, nunca resuelto en el pasado, del urbanismo en las ciudades existentes y su renovación como posible alternativa al consumo de nuevos suelos. Lo hace desde distintas perspectivas.
33. En consonancia con el principio de dotar de seguridad al derecho de propiedad, la ley recoge la regulación de los suelos semiconsolidados. 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: un plan ambicioso en su transformación urbana no tiene por qué ser una interrupción brusca de la vida de la ciudad. Se dispone que todas las normativas de edificación con incidencia en la autorización de usos deban distinguir, con claridad, las mayores exigencias para edificaciones de nueva planta de otras aquilatadas a la edificación preexistente, buscando un aprovechamiento racional del patrimonio inmobiliario construido. Dando un paso más allá, se establece la

regla de que las actuaciones de rehabilitación o reconstrucción con valor ambiental puedan potenciarse con discriminación positiva de los usos autorizados. En las zonas de protección histórica se extiende la protección y la técnica de la licencia de intervención a los edificios sin valor individual a efectos de su futura reedificación, sujeta a las condiciones de protección zonales, entendiendo la política de protección por áreas urbanas no desde la óptica limitada de los edificios que las componen. Se regula con permisividad el régimen de actuaciones aisladas para la expansión vegetativa de núcleos rurales tradicionales, evitando técnicas urbanísticas de potencia invasiva que alteran el desarrollo en condiciones morfológicas características.

34. 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 y conservacionista que ha sido asumido por numerosas legislaciones autonómicas y que se mantiene. Respecto a la segunda, también fue innovadora con el instituto de los programas de actuaciones aisladas y que, lógicamente también se mantiene en consonancia con la legislación estatal.

Esta ley extiende como contenidos propios del programa la ejecución de obras privadas de construcción, a condición de que sean susceptibles de equidistribución entre los afectados. Asimismo, introduce la técnica de las actuaciones de renovación urbana prioritaria. Se trata de actuaciones basadas en una declaración de interés social de la actuación, que habilita el régimen de programación del área afectada, en el transcurso del plazo que se garantiza al propietario para la edificación y en la posibilidad de abrir la promoción a iniciativa de terceros, una vez transcurrido el mismo. Se trata de un sistema que pretende respetar el derecho del propietario a edificar a la vez que evitar el bloqueo por este de la puesta en el mercado de solares edificables. Se articula para ello un procedimiento flexible, que trata de fomentar una finalización pactada entre promotor y propietario, pero que ante la falta de acuerdo puede finalizar en la declaración de un incumplimiento del deber y en la sanción del mismo.

La delimitación de un perímetro de actuación para una actuación de renovación urbana prioritaria debe contar con la debida participación de todos los afectados y estar regida por unos objetivos públicos identificados clara pero flexiblemente por la ley. Definida el área de actuación, se permite su programación con posibilidad de incluir obras de edificación y rehabilitación, y de urbanización si se precisan, que puedan ser objeto de equidistribución entre los afectados si es objetivamente posible. Los propietarios, al igual que en 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 perseguir la ejecución del vigente. En la

adjudicación del correspondiente programa se valoran, como es regla general, ventajas económicas para los afectados y las preferencias de éstos.

Se trata, en definitiva, de buscar una fórmula versátil que suscite consenso social, en el que las decisiones de interés público de obligado cumplimiento propicien la adhesión voluntaria de los afectados y prevengan y solventen los conflictos individuales.

#### VIII

35. El Título III del Libro II incorpora también la regulación de la edificación en el medio rural y aislado. Se mantienen las instituciones vigentes en el régimen del suelo no urbanizable de la Comunitat Valenciana, tales como la necesaria zonificación del planeamiento y las técnicas conocidas de la autorización municipal y la declaración de interés comunitario de la Generalitat.

#### IX

36. El Libro III se dedica a la disciplina urbanística. Las innovaciones hacen referencia al sistema de actos comunicados y declaraciones responsables como alternativa a la licencia en determinados casos. Desde el punto de vista del régimen sancionador, destaca un cambio importante en el plazo de prescripción 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 prescripción de la acción restauradora de la legalidad. Ello tiene poca lógica visto en el contexto del ordenamiento jurídico general.

Que el plazo de prescripción para sancionar sea relativamente breve es lógico porque afecta sólo a las responsabilidades de las personas y son plazos similares a los de prescripción de delitos que, por seguridad jurídica y razones humanitarias, no deben ser prolongados en exceso. Pero la acción de restauración de la legalidad, cuando prescribe, conlleva la adquisición de un derecho patrimonial para el dueño del inmueble con construcción ilegal, sea o no el infractor, por el mero transcurso de un plazo de posesión de él. Es una especie de prescripción adquisitiva o usucapión respecto a bienes inmuebles. La única diferencia es que tal prescripción es en perjuicio del derecho de toda la comunidad en vez de serlo frente al antiguo dueño. Desde esta óptica, el plazo de cuatro años es insólitamente breve. Mucho más que los regulados a similares efectos por el derecho civil.

Algunas experiencias de derecho comparado demuestran que la reducción de este plazo de prescripción tiene efectos devastadores en el mantenimiento de la disciplina urbanística. Esta no puede fiarse a la capacidad inmediata de la Administración de ordenar medidas traumáticas de demolición que sólo suelen aplicarse en casos de severa gravedad o cuando existe algún perjudicado más directo que así lo exige. El principal elemento disuasorio de la construcción ilegal es la situación de incertidumbre respecto al valor

patrimonial de la construcción ilegal y la dificultad de rentabilizarla por actos de disposición protegidos por el sistema hipotecario. De ahí que la diferencia disuasoria entre un plazo breve o largo sea de alcance crítico.

X

37. De lo expuesto, cabe inferir que la nueva ley es, salvo en lo referente a los aspectos ambientales del planeamiento y la tramitación, una norma en muchos aspectos continuista con los instrumentos técnicos que son conocidos por los operadores del urbanismo. La norma tiene presente que ese conocimiento técnico, asentado en el mundo profesional, empresarial y en las administraciones es en sí mismo valioso y debe ser mantenido. El propósito es, justamente, facilitar su utilización simplificando, racionalizando y clarificando el sistema actual.

\*\*\*



## **LIBRO I. PLANEAMIENTO**

### **TITULO I. LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y LA OCUPACIÓN RACIONAL DEL TERRITORIO**

#### ***CAPÍTULO I. DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO SOSTENIBLE***

##### ***Art. 1. Objeto de esta ley.***

1. En el marco de los principios del desarrollo sostenible, esta ley tiene como finalidad garantizar la utilización racional del suelo y los recursos naturales, de las infraestructuras y los equipamientos, así como de los bienes inmuebles, en beneficio del interés general. Para su consecución, la ley:
  - a) Asegura la dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.
  - b) Acredita la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.
  - c) Fomenta la participación ciudadana en la ordenación y gestión territorial y urbanística.
  - d) Propone un marco normativo riguroso, ágil y estable para la intervención de la iniciativa privada.
2. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina regulados en la presente ley.

##### ***Art. 2. Concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible y racional.***

1. El desarrollo territorial y urbanístico sostenible y racional 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.
2. En particular, la ocupación y el uso sostenible y racional del suelo, subsuelo y vuelo atenderá a las siguientes finalidades:
  - a) Mantendrá la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.
  - b) Fomentará la rehabilitación y renovación de los tejidos urbanizados.
  - c) Procurará la configuración de modelos territoriales y urbanos eficientes y adecuadamente integrados en la morfología del territorio y las estructuras y formas de los paisajes, naturales y urbanos.
  - d) Contribuirá a reforzar la vertebración del territorio y la cohesión social de la

población.

- e) Fomentará el desarrollo económico y los procesos de innovación en el territorio.
3. Para la correcta aplicación del concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible y racional en la planificación, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana establece un conjunto de principios directores y criterios que serán de obligada observancia, desde el inicio de su formulación, en todos los planes cuyas determinaciones tengan una proyección sobre el territorio.

## ***CAPÍTULO II. LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL TERRITORIO Y EL PAISAJE***

### ***Art. 3. Definición y objeto.***

1. La Infraestructura Verde es la red interconectada básica del territorio formada por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevantes valores ambientales, culturales, agrícolas y paisajísticos; 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. El objeto de la Infraestructura Verde es integrar en un sistema territorial único, conectado y eficiente todos los espacios, lugares, sitios y paisajes que cuentan con algún grado de protección o que, por sus valores o características contribuyan a la funcionalidad de la misma. Todo ello con el fin de promover el desarrollo sostenible y racional, garantizar la calidad de vida, estimular el conocimiento y disfrute cultural del territorio y de su historia, preservar la biodiversidad y el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos.

### ***Art. 4. Tratamiento de la Infraestructura Verde en los planes.***

1. La Infraestructura Verde constituye el marco orientador de la planificación territorial y urbanística, y su delimitación y caracterización en sus distintas componentes, será previa a cualquier propuesta de implantación de usos residenciales, dotacionales o económicos en el territorio y en los ámbitos urbanos.
2. La delimitación y caracterización de las distintas componentes de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana se realizará a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su adecuada coherencia y funcionalidad.
3. A estos efectos, el Consell aprobará el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde en el que se definirá este sistema territorial a escala regional y se establecerán los principios directores y criterios necesarios para su adecuada gestión.



**Art. 5. Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma.**

1. Forman la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana:
  - a) La red de espacios que integran Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.
  - b) La red de Espacios Naturales Protegidos declarados como tales de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, incluyendo, en su caso, sus áreas de amortiguación de impactos.
  - c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales, señaladas en el artículo 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
  - d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
  - e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectorial, 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; y en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial.
  - 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 productividad, funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o 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 consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección. Además, se incluirán los paisajes de interés cultural definidos en la Convención del Patrimonio Cultural de la UNESCO y los recogidos o declarados expresamente mediante resolución administrativa.

- k) Las zonas críticas respecto a probable incidencia de riesgos naturales directos e inducidos significativos, delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y 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 para su incorporación a la Infraestructura Verde, por su interés para la conservación del paisaje, la protección de espacios naturales y la biodiversidad, y que, pese a no haber sido aún declarados como protegidos, reúnan valores merecedores de protección o precisen de una rehabilitación paliativa de los impactos paisajísticos existentes.
  - m) Los espacios públicos dentro del suelo urbanizado que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la Infraestructura Verde. Se atenderá no sólo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.
  - n) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial, ecológica y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la Infraestructura Verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias, otras afecciones de dominio público que cumplan esta función y los corredores ecológicos y funcionales.
2. Los espacios que tengan una cobertura legal 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 delimite y caracterice, y su exclusión en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento deberá ser objeto de una justificación detallada.

**Art. 6. El paisaje.**

- 1. Se integrarán en la Infraestructura Verde los paisajes de mayor valor, que configuren unidades territoriales de paisaje o recursos paisajísticos de interés ambiental, cultural o visual y que identificará el planeamiento o las normas nacionales o internacionales relativas a la preservación de los paisajes.
- 2. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo a escala autonómica, 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 o los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, así como los delimitados 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 la coordinación de las distintas Administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.
3. El paisaje condicionará asimismo la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, incorporando en sus planes y proyectos los condicionantes, criterios e instrumentos de paisaje.
4. El Consell aprobará el Plan de Acción Territorial de Paisaje donde se definirán y caracterizarán los paisajes de mayor relevancia a escala regional, estableciendo sus objetivos de calidad y directrices de aplicación. Además, se definirán los criterios de integración paisajística de los desarrollos territoriales y urbanísticos, y las acciones necesarias para puesta en valor del paisaje como recurso cultural y económico.
5. Los instrumentos de paisaje serán:
- a) Los estudios de paisaje, que analizarán las actividades y procesos que inciden en el paisaje, fijarán objetivos de calidad paisajística y establecerán medidas destinadas a la protección, ordenación y gestión del paisaje.
  - b) Los estudios de integración paisajística, que valorarán los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de proyectos y actuaciones con incidencia en el mismo y establecerán medidas para evitar o mitigar los posibles impactos negativos.
  - c) Los programas de paisaje, que concretarán las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que, por su valor o estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.
  - d) Los catálogos de paisaje, que identificarán y establecerán el régimen jurídico necesario para la preservación y recuperación de los paisajes de mayor valor.

### ***CAPÍTULO III. CRITERIOS DE OCUPACIÓN SOSTENIBLE Y RACIONAL DEL SUELO***

#### ***Art. 7. Objeto y alcance.***

Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y racional, la planificación territorial y urbanística adoptará como criterios para la implantación de nuevos desarrollos o la reforma y rehabilitación de los tejidos existentes:

- a) Su compatibilidad con el mantenimiento y mejora de la funcionalidad de la Infraestructura Verde.
- b) Su adecuación a unas demandas reales y contrastadas de suelo para residencia y empleo.

- c) El fomento de modelos territoriales y urbanos eficientes.
- d) La preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
- e) La mejora de la calidad del medio urbano y de la cohesión social de la población.
- f) El fomento de la movilidad sostenible y el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor del entorno.

**Art. 8. *La Infraestructura Verde como elemento estructurante de la ordenación territorial y urbanística.***

1. La delimitación y preservación de la Infraestructura Verde será premisa y referencia para estructurar las decisiones de planificación de usos residenciales, dotacionales y económicos. La ordenación territorial y urbanística vertebrará integralmente los diversos usos localizándolos en coherencia con la Infraestructura Verde, para que sus valores naturales y paisajísticos potencien la calidad de vida de la población.
2. En los ámbitos rurales, el diseño y la delimitación de la Infraestructura Verde podrá ser modulada para garantizar el desarrollo territorial y urbanístico de sus municipios.

**Art. 9. *Indicadores de ocupación de territorio para los usos residenciales y productivos.***

1. Los planes territoriales y urbanísticos destinarán el suelo adecuado en medida suficiente para satisfacer las demandas residenciales o de actividades económicas. La cuantificación de demandas se basará en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justificará mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en un contexto supramunicipal.
2. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial establecerán indicadores de ocupación del territorio que orienten el crecimiento racional y sostenible de los municipios, aprovechando el suelo como recurso limitado y no renovable a escala humana.

**Art. 10. *Criterios de crecimiento territorial y urbano racional y sostenible.***

El planeamiento implantará modelos urbanos que sean económica, ambiental y socialmente eficientes, adoptando estos criterios:

- a) Priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
- b) Optará por tejidos urbanizados compactos frente a dispersos, siempre que la realidad territorial y su adecuación paisajística lo permitan.
- c) Procurará conservar los suelos de alta capacidad agrológica como activo territorial estratégico, orientando el desarrollo hacia los suelos que no presenten esa cualidad.
- d) Evitará los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y urbanización entre los distintos núcleos urbanos.

- e) Tratará de forma adecuada los tejidos diseminados urbanizados en el suelo rural para garantizar la funcionalidad de la Infraestructura Verde.
- f) Ordenará la secuencia espacial y temporal de la nueva urbanización dotándola de coherencia con la existente y con la estructura territorial supramunicipal.
- g) Vinculará las nuevas implantaciones a su accesibilidad, especialmente mediante transporte público y sistemas no motorizados, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con los suelos de nueva transformación.
- h) Favorecerá la complejidad urbana mediante la coherente imbricación de usos y actividades, y fomentará paralelamente la combinación de esquemas urbanos y tipos edificatorios que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en los modelos de ciudad mediterránea tradicional.

**Art. 11. Criterios generales de ordenación del paisaje.**

La planificación territorial y urbanística deberá preservar y potenciar la calidad de los distintos paisajes y su percepción visual, aplicando las siguientes directrices generales:

- a) Las construcciones se adaptarán al ambiente en que se sitúen, rural o urbano.
- b) Se respetará la pendiente natural del terreno, alterándola en el menor grado posible.
- c) Se preservarán los elementos dominantes: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados y zonas con pendientes elevadas.
- d) Los elementos topográficos significativos y las masas vegetales existentes serán condicionantes y referentes de los proyectos.
- e) Las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:
  - i) Mantendrán el carácter de los distintos paisajes, y en especial, el paisaje agropecuario tradicional, el paisaje abierto y natural rural o marítimo, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales y el entorno de recorridos escénicos.
  - ii) Preservarán la visibilidad de hitos y elevaciones topográficas naturales y reforzarán su carácter de referencias visuales del territorio.
  - iii) Se preservarán zonas de afección paisajística y visual libres de edificación en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y contribuyan a la puesta en valor de la Infraestructura Verde.

**Art. 12. Criterios de integración paisajística de los desarrollos territoriales y urbanos.**

La planificación territorial y urbanística garantizará la adecuada integración paisajística y visual de las futuras actuaciones, aplicando los siguientes criterios u objetivos de calidad paisajística:

- a) Respetará la topografía y la vegetación del lugar, integrando los elementos orográficos significativos como referentes visuales y espacios de disfrute escenográfico y preservando la vegetación y el arbolado existentes donde sean

determinantes del carácter y singularidad del paisaje.

- b) Considerará límites naturales del crecimiento los elementos principales del paisaje que contribuyen a la definición de la estructura espacial de un lugar y a la configuración de los distintos paisajes.
- c) Definirá de manera adecuada los bordes urbanos, espacios de transición entre usos y la silueta de los núcleos de población, propiciando una estructura urbana adecuada con el fin de lograr su integración en la morfología del territorio y del paisaje, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.
- d) Tratará adecuadamente los accesos a los municipios y su secuencia visual, protegiendo y ordenando las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los accesos y vías de comunicación mediante franjas libres de edificación que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
- e) Integrará visual y paisajísticamente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a usos, morfologías y tipologías, volumetrías, materiales, texturas y colores, cuidando en especial el diseño de espacios públicos y viario para asegurar la funcionalidad de la Infraestructura Verde urbana y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas.
- f) Adoptará determinaciones que permitan el control y diseño adecuados de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la pueden distorsionar, como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos e instalaciones, entre otros.
- g) Mantendrá las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando la localización de las nuevas actuaciones en áreas de menor exposición visual o que hayan sido previamente alteradas y eligiendo alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.
- h) Ubicará las áreas para actividades económicas de manera preferente en zonas de menor exposición visual, respetando franjas de separación de al menos cien metros respecto de los principales accesos a los núcleos urbanizados residenciales para aquellas actividades industriales o de servicios de mayor impacto visual, dotándolas de un tratamiento paisajístico adecuado.
- i) Zonificará adecuadamente el suelo rural con el fin de salvaguardar la diversidad de los paisajes y su calidad, limitando las actividades que puedan alterar sus valores y percepción, y proponiendo medidas que incentiven su mantenimiento.

**Art. 13. Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras.**

La planificación territorial y urbanística:

- a) Fijará 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) Priorizará la gestión eficaz de las infraestructuras existentes y canalizará su implantación hacia corredores multifuncionales que compatibilicen aquellas para economizar el consumo de suelo.

**Art. 14. Criterios de planificación respecto a los recursos hídricos y los paisajes del agua.**

La planificación territorial y urbanística:

- a) Propiciará una gestión integral de los recursos hídricos apoyada en el ahorro, la eficiencia, la interconexión de sus fuentes y la adecuada contribución de los usos del agua a la recuperación de costes.
- b) Preservará y valorizará los paisajes del agua y el patrimonio hidráulico, como activos de gran valor cultural y ambiental.
- c) Preverá infraestructuras de saneamiento y depuración que eviten vertidos contaminantes al dominio público hídrico o marítimo y aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable, potenciando su reutilización y uso racional.
- d) Adaptará los nuevos desarrollos territoriales a la disponibilidad de recursos hídricos previendo, en su caso, medidas de reasignación o de construcción de infraestructuras que permitan obtenerlos.

**Art. 15. Criterios para la ordenación del medio rural.**

1. Los nuevos desarrollos en el medio rural y la ordenación de los existentes se adaptarán a sus condiciones históricas de escala, morfología territorial, entorno paisajístico y valor cultural. Se evitarán 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 con medidas y acciones para potenciarla y mejorar el paisaje local, cuya percepción se preservará de actividades que lo degraden.
  - b) Contribuirá al mantenimiento de la diversidad urbana 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, manteniendo las tipologías propias de su entorno.
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 y soluciones estéticas de las construcciones serán las propias de las zonas rurales, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

- b) Con carácter general, se evitarán las construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público.
- 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 representen un impacto paisajístico.

**Art. 16. Mejora de la calidad de vida en las ciudades.**

1. La planificación territorial y urbanística contribuirá al mantenimiento de la diversidad y vivacidad de los centros históricos y a su dotación de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.
2. La ordenación de usos y el diseño urbano atenderán a los principios de accesibilidad universal y movilidad sostenible, con transporte público eficiente, cualificado y fiable, y comodidad para el tránsito peatonal y ciclista, mediante una adecuada estructura y morfología en calles, espacios públicos y secciones viarias.
3. Los nuevos espacios públicos o su reforma deben configurar la imagen urbana como resultado de un proyecto unitario, coherente y articulado por la Infraestructura Verde urbana. En ningún caso los espacios públicos pueden conformarse como mero resultado residual e inconexo de las implantaciones privadas.
4. 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.

**Art. 17. Cohesión social y urbanismo.**

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades amables, seguras y saludables, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social contrarios 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, en la proporción adecuada, para vivienda bajo protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y adecuada conexión con los equipamientos y servicios.
4. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo atendiendo a la planificación sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras, cuyas autoridades competentes participarán en los procesos de evaluación ambiental estratégica y territorial para definir objetivos y condiciones.



## **TÍTULO II. TIPOS DE PLANES**

### **CAPÍTULO I. TIPOS DE PLANES**

#### **Art. 18. Tipos de planes.**

1. Instrumentos de planeamiento territorial integrado, de ámbito supramunicipal:
  - a) Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
  - b) Planes de acción territorial de carácter integral que desarrollan la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
  - c) Los planes que se aprueben con motivo o en desarrollo de una actuación territorial estratégica.
2. Instrumentos de planeamiento territorial sectorial:

Los planes sectoriales son instrumentos de ordenación referidos a una materia o competencia específicas de la acción pública y pueden abarcar cualquier ámbito territorial.
3. Instrumentos de planeamiento urbanístico de ámbito municipal:
  - a) El planeamiento municipal se fundamenta en el Plan General Estructural, que establece la ordenación estructural para todo el término municipal. Así mismo, podrán llevarse a cabo planes generales estructurales mancomunados, entendidos como planes generales estructurales que abarcan varios municipios.
  - b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:
    - i) Plan de Ordenación Pormenorizada.
    - ii) Programa de Actuación.
    - iii) Plan de Reforma Interior.
    - iv) Plan Parcial.
    - v) Estudio de Detalle.
4. Las figuras del Plan Especial y del Catálogo de Protección, que podrán comprender uno o varios municipios, complementan a los anteriores.

#### **Art. 19. Cartografía.**

En su elaboración, todos los planes adoptaran una cartografía común en soporte digital, homogénea y estandarizada, cuyas bases y contenidos deberán ser facilitadas por *l'Institut Cartogràfic Valencià*, organismo del Consell competente en materia cartográfica.

## **CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL**

### **SECCIÓN 1ª. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

#### **Art. 20. 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 competitivo en lo económico, respetuoso en lo ambiental e integrador en lo social.
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 mencionadas acciones.
  - 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 sectoriales de las Administraciones públicas, o de iniciativa privada de interés general, que tienen una proyección sobre el territorio de la Comunitat Valenciana.
3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial son vinculantes para el conjunto de las Administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Estos objetivos y principios, así como sus criterios, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio de la Comunitat Valenciana.
4. El contenido de la Estrategia Territorial incluirá, como mínimo:
  - a) Objetivos territoriales estratégicos establecidos a medio y largo plazo y con un elevado consenso social.
  - b) Diagnóstico territorial, que exprese los principales problemas 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 su 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 las mismas, para planificar y gestionar adecuadamente la Infraestructura Verde y los procesos de ocupación del suelo.
5. La Estrategia Territorial se formalizará con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de los contenidos antes expresados y su evaluación ambiental.

## **SECCIÓN 2ª: LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL**

### **Art. 21. Planes de acción territorial: Objeto, funciones, contenidos y documentación.**

1. Los planes de acción territorial son instrumentos de ordenación integral del territorio que desarrollan la Estrategia Territorial y los objetivos y criterios de esta ley. Su ámbito comprende, en todo o en parte, varios términos municipales.
2. 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 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 urbana 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, fórmulas de gobernanza territorial para asegurar un desarrollo territorial eficiente y racional.
3. Estos planes podrán desarrollar, completar o, incluso, modificar detalles de la Estrategia Territorial como consecuencia de un análisis territorial de mayor detalle respecto de su ámbito, manteniendo la coherencia con la planificación sectorial de la Generalitat.
4. Los planes de acción territorial pueden modificar las determinaciones de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de estos a sus nuevas previsiones fijando plazos con este fin.
5. El plan de acción territorial incluirá como mínimo los siguientes contenidos:
  - a) *Definición de objetivos*, con el grado de concreción suficiente para orientar el desarrollo y ejecución de sus estrategias.
  - 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 el Sistema de Información Territorial.

- c) *Diagnóstico del territorio*, definiendo la problemática y oportunidades de su ámbito de actuación, identificando sus causas y a los agentes cuya actuación sea relevante para alcanzar los objetivos del plan.
  - d) *Estrategias del plan* previstas 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 elementos enunciados en el apartado anterior.
  - e) *Acciones específicas* a promover para la consecución de sus objetivos.
  - f) *Directrices, criterios y normas* que guíen, coordinen, ordenen o regulen las decisiones públicas sobre la Infraestructura Verde del territorio, la formulación del planeamiento municipal, las nuevas transformaciones futuras, 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. La documentación gráfica y escrita de los planes de acción territorial será la que resulte más adecuada para la expresión de su contenido y para su evaluación ambiental. Debe comprender un anexo expresivo de su incidencia en el planeamiento vigente.

### **SECCIÓN 3ª: ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS**

#### **Art. 22. 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 en desarrollo de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, y que por su extraordinario interés público 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, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento anterior.
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 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 y ámbito de influencia a escala internacional, nacional o, cuanto menos, regional. Los proyectos empresariales que implanten estos usos y actividades se adecuarán a las siguientes categorías:
  - i) 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 y la internacionalización de empresas.
  - ii) Implantación de equipamientos terciarios, culturales, turísticos, sanitarios o asistenciales que sean referencia en cuanto a su reconocimiento y exclusividad.
  - iii) 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 4ª: LOS PLANES SECTORIALES**

##### **Art. 23. Planes sectoriales.**

1. Son aquellos planes que en cumplimiento de normas y políticas sectoriales se formulen relativos a: agricultura, silvicultura, medio natural, riesgos naturales e inducidos, energía, transporte y movilidad, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, equipamientos y otras acciones sectoriales.
2. Cuando la Generalitat precise impulsar planes sectoriales que no estén regulados o previstos en su legislación específica, pero que convengan para su mejor aplicación, los redactará y tramitará aplicando las reglas establecidas para los planes de acción territorial.

### **CAPITULO III. PLANEAMIENTO DE ÁMBITO MUNICIPAL**

#### **Art. 24. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.**

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectúa, atendiendo al rango e importancia de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
2. La ordenación estructural define el modelo de crecimiento del municipio, coordina y regula la localización espacial de usos en todo el territorio municipal, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas geográficas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la Infraestructura Verde y la Red Primaria de dotaciones públicas. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural.
3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural, regula el uso detallado del suelo y la edificación y prevé las actuaciones de gestión urbanística. La integran las determinaciones así caracterizadas expresamente por esta ley y aquellas otras que no tengan expresamente asignado carácter estructural.
4. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales y en los planes de reforma interior. Estos dos últimos se redactarán para los sectores delimitados por la ordenación estructural, conforme al artículo 31, para ser objeto de un planeamiento autónomo. Estos tres tipos de planes se complementarán con programas de actuación para el desarrollo de las actuaciones integradas previstas en ellos y también con estudios de detalle.

#### **SECCIÓN 1ª: EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

#### **Art. 25. Función y ámbito del plan general estructural.**

1. El plan general estructural establece el modelo estructural de evolución territorial y urbanística de uno o varios municipios completos. Debe ajustarse a los criterios del Título anterior, a las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y de los planes supramunicipales. La aprobación del plan general estructural es previa y necesaria para la formulación de los demás instrumentos de planeamiento municipal.
2. La revisión o formulación de un 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 uno de los ámbitos que en él se delimiten.

**Art. 26. Determinaciones de la ordenación estructural.**

1. Los planes pueden otorgar expresamente carácter estructural a aquellas previsiones cuya trascendencia ambiental y territorial estimen más conveniente. En cualquier caso constituyen ordenación estructural las determinaciones que esta ley define como tales y las que sean de aplicación directa de los planes supramunicipales salvo cuando en ellos se disponga otra cosa.
2. 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 de la Infraestructura Verde.
  - c) Delimitación de perímetros de afección y protección exigidos por la legislación sectorial.
  - d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
  - e) Red Primaria de dotaciones públicas.
  - f) Estructuración del desarrollo de los suelos urbanizados y de nueva transformación mediante delimitación de sectores de planeamiento parcial y de planes de reforma interior, unidades de ejecución y áreas de actuaciones aisladas.
  - g) Fijación de instrucciones y parámetros para el desarrollo de cada uno de los sectores, áreas y unidades.
  - h) Previsión de planes especiales para áreas o supuestos determinados.
  - i) Fijación de reglas y criterios generales de equidistribución.
  - j) Catalogación de Bienes de Interés Cultural y de Relevancia Local conforme a su normativa.
  - k) Programación y política pública de suelo y vivienda.

**Art. 27. Objetivos e indicadores de sostenibilidad y capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.**

1. El plan general estructural propondrá unos objetivos e indicadores territoriales y ambientales y determinará índices y umbrales de sostenibilidad. Para ello se considerará el marco territorial y las alternativas de utilización y renovación de los espacios urbanizados existentes. El horizonte temporal de estos indicadores será de veinte años y serán vinculantes para la evaluación, el seguimiento y la revisión del plan.
2. Estos indicadores serán al menos:
  - a) Horizonte poblacional que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural.
  - b) Índices máximos de ocupación de suelo racional y sostenible para usos residenciales y de actividad económica contemplados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

- c) Recursos hídricos necesarios, en función de los disponibles o susceptibles de reasignación con las medidas de gestión previstas en el plan general estructural.
  - d) Recursos energéticos necesarios, indicando los ahorros producidos por las medidas de eficiencia energética previstas.
  - e) Indicadores de paisaje.
3. El plan general estructural establecerá las directrices estratégicas de desarrollo territorial necesarias para asegurar un crecimiento racional y sostenible. En ellas se contendrá una secuencia orientativa de las fases o hitos en la evolución prevista para su desarrollo que sirva de referencia para las revisiones o posibles modificaciones de la ordenación estructural, estableciendo los supuestos objetivos con este fin. Dichas directrices harán explícitos los criterios que inspiren su redacción en orden a:
- a) Garantizar su adecuación al planeamiento y la legislación territorial y sectorial.
  - b) Cumplir los objetivos, principios y criterios de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
  - c) Incorporar en su desarrollo las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística derivados de la elaboración del estudio de paisaje.

**Art. 28. *Delimitación de la Infraestructura Verde a escala municipal.***

1. El plan general estructural definirá, conforme a las previsiones del Título I anterior, la Infraestructura Verde a escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional 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.

**Art. 29. *Medidas y perímetros de protección exigidos por la legislación sectorial.***

1. El catálogo de protección del plan general estructural incluye los elementos que tengan la consideración de Bien de Interés Cultural y Bien de Relevancia Local, así como las áreas o elementos de similar relevancia identificados en el catálogo del estudio de paisaje.
2. Tanto respecto a los elementos naturales incluidos en la Infraestructura Verde, como respecto a las infraestructuras de dominio público supramunicipal, el plan general estructural delimitará las zonas de afección y protección exigidas por la legislación sectorial para la efectividad de su régimen legal. Cuando el régimen de protección se extienda a varios municipios deberá homologarse la terminología y criterios de regulación para casos comunes.
3. La planificación podrá extender su regulación protectora al entorno inmediato de suelos



sujetos a protección por la regulación sectorial, delimitándolo con regulación específica.

**Art. 30. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos.**

1. La zonificación establece la ordenación urbanística básica para cada parte del territorio de un municipio, regulando el destino o uso del suelo, sus grados de protección y sus eventuales transformaciones, a través de su inclusión en una de las zonas de ordenación previstas en el plan general estructural.
2. 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 ámbito municipal, tanto urbanizado como rural.
3. La delimitación de zonas de ordenación estructural se configura como una malla territorial, vertebrada por la Infraestructura Verde y la Red Primaria, a la que se superpondrán las áreas de gestión urbanística diferenciada reguladas en el artículo siguiente.
4. La ordenación estructural diferenciará:
  - a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos en situación básica rural que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.
  - b) Las zonas urbanizadas mayoritariamente consolidadas por la edificación, incluyendo en éstas los terrenos contiguos a suelos urbanizados que, con pequeñas actuaciones urbanísticas, permiten la culminación de las tramas urbanas existentes, y las que presenten déficits de urbanización y dotaciones.
  - c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras, y que requieren de su integración en los tejidos urbanizados preexistentes.
5. Para las zonas rurales, la zonificación de la ordenación estructural debe:
  - a) Delimitar el suelo rural común, diferenciándolo del suelo rural de protección especial por normativas específicas y por sus valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
  - b) En el suelo rural de protección especial ambiental, paisajística, cultural, económica o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, los planes aplicarán su correspondiente legislación sectorial, sin perjuicio de establecer zonificaciones y disposiciones normativas que mejoren su grado de protección y gestión. En cualquier caso, los usos y actividades que en ellos se implanten serán compatibles con el mantenimiento, mejora, y puesta en valor de los elementos que atienden a su protección. En este suelo sólo se podrán realizar actividades que supongan utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales cuando su interés público o social prevalezca sobre los valores ambientales que podrían resultar afectados.
  - c) En el suelo rural común se establecerán normas básicas que regulen los usos,

intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, tales como superficies mínimas indivisibles o alturas máximas, ocupación de parcela y otras análogas. En este suelo se establecerán, como mínimo, las siguientes zonas de ordenación estructural, que podrán ser mixtas:

- i) Zonas cuyos terrenos sean idóneos para aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos.
- ii) Zonas que permitan el mantenimiento y la mejora de la funcionalidad de la Infraestructura Verde.
- iii) Zonas en que sea posible las explotaciones de recursos geológicos o hidrológicos.
- iv) Zonas en las que sea posible el uso de la vivienda aislada y familiar o la vinculada a la explotación agraria, así como aquellas en las que se delimiten los asentamientos rurales tradicionales e históricos.
- v) Zonas para el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural, con el objeto de limitar sus impactos ambientales y territoriales.
- vi) Zonas en las que de forma excepcional se pueden implantar actividades productivas, infraestructuras y equipamientos en el medio rural, a través de las declaraciones de interés comunitario.

6. 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 y de servicios.
- 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:
  - i) En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuanto menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, número de viviendas por hectárea y población que pueden acoger, con referencias orientativas a la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada.
  - ii) En las zonas industriales, terciarias y de servicios, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuanto menos, entre zonas de intensidad, alta, media y baja y características de las actividades compatibles, y definirá criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y sus usos dominantes.
  - iii) 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.

**Art. 31. Delimitación de áreas de gestión urbanística diferenciada.**

1. Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimitará áreas de gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:
  - a) Para las zonas urbanizadas y de nuevos desarrollos y expansión urbana:
    - i) Ámbitos de actuaciones aisladas para desarrollo inmediato del plan mediante licencia directa o mediante programas de actuación aislada, incluyendo en ellas los terrenos en situación urbanizada o casi urbanizada cuya consolidación y morfología se pretendan mantener y mejorar.
    - ii) Ámbitos de unidades de ejecución delimitadas por el plan de ordenación pormenorizada para el desarrollo inmediato del plan mediante programas de actuación integrada, ya sea para acometer operaciones sistemáticas de renovación urbana en el interior del suelo urbanizado, o bien para desarrollar actuaciones de pequeña dimensión localizadas en los bordes de la ciudad y con la finalidad de completar la red de dotaciones, servicios y tejido urbano preexistente.
    - iii) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, referencias geográficas definidas y objetivos específicos que justifiquen redactar para él un planeamiento autónomo. Su gestión se llevará a cabo mediante unidades de ejecución que abarcarán la totalidad de su superficie.
    - iv) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole. El plan de reforma interior delimitará las unidades de ejecución necesarias y establecerá los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.
  - b) En las zonas rurales, su planeamiento es siempre estructural y lo establece directamente el plan general estructural. Su gestión se llevará a cabo por las previsiones del Título III del Libro II de la presente ley y la normativa sectorial de aplicación.
2. Para los ámbitos de actuaciones aisladas y unidades de ejecución, el plan establecerá la ordenación pormenorizada, bien por remisión al planeamiento anterior, asumido siquiera a título transitorio, o bien remitiendo al plan de ordenación pormenorizada.
3. Para los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas, el plan establecerá directrices vinculantes de su ordenación regulando el uso global, usos compatibles y edificabilidad máxima, atribuida por referencia a las condiciones existentes de consolidación urbana y según los objetivos de mejora que respecto de ella se establezca.

En núcleos rurales tradicionales de municipios de población inferior a cinco mil habitantes o de escaso crecimiento, las áreas de actuaciones aisladas pueden tener toda la amplitud que sea necesaria para acoger las demandas de población y prolongar la morfología

tradicional de calles y edificios, legitimando exigencias más sencillas de urbanización que aconseje su densidad moderada, su entorno agrario y escasa motorización.

4. En los ámbitos incluidos en las unidades de ejecución, no incluidos en sectores de planeamiento, el plan establecerá parámetros precisos de su edificabilidad, los usos potencialmente admitidos y las bases técnicas, debidamente razonadas, que faciliten su programación.
5. Para cada sector de plan parcial o de reforma interior, el plan general estructural fijará los parámetros precisos de edificabilidad y densidad. También establecerá criterios de ordenación morfológica y de integración territorial, urbanística y paisajística del sector con los tejidos urbanos preexistentes, todo lo cual constituirá las normas de las zonas de ordenación que integran el sector. También contendrá las reglas para su posterior subzonificación.
6. Para todas las áreas, sectores y unidades referidas, el plan general estructural ha de hacer una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes previsibles y calcular una estimación preliminar de sus dotaciones primarias y las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento, accesibilidad y gestión de residuos, justificando las reservas de suelo establecidas a estos fines.
7. Complementariamente, el plan general estructural puede prever la redacción de planes especiales de temática particularizada para áreas concretas, urbanizadas o rurales, con el fin de asegurar en ellas una ordenación más estudiada y detallada atinente a su problemática singular.

**Art. 32. Red Primaria de dotaciones públicas.**

1. La Red Primaria de dotaciones públicas (PSD) es el conjunto de elementos dotacionales públicos interconectados y distribuidos equilibradamente, que comprende:
  - a) Red arterial interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias (PRV).
  - b) Red viaria interdistrital de calles, avenidas o plazas de primer rango (PRV).
  - c) Parques públicos con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, y demás elementos que doten de conectividad y prolongación urbana a la Infraestructura Verde (PQL).
  - d) Esquema orientativo de la red de transporte público urbano o metropolitano.
  - e) Reservas de suelo para instalaciones y equipamientos cuya aptitud de servicio supere su entorno inmediato y estén dedicadas a usos educativo cultural (PED), sanitario-asistencial (PTD), deportivo-recreativo (PRD), infraestructura-servicio urbano (PID) o administrativo-institucional (PAD).
2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de infraestructuras y dotaciones de toda índole propia de la Red Primaria (PSD) se establecerá para todo el

territorio, tanto urbanizado como rural, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación.

**Art. 33. Programación y política pública de suelo y vivienda.**

1. El plan general estructural determinará la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.
2. El plan podrá diseñar una política de adquisición de terrenos previa a su ordenación urbanística para el patrimonio municipal de suelo, con el fin de encauzar la urbanización a largo plazo, evitar la especulación y ofertar suelo urbanizado a precios moderados. En consonancia con ello, los ámbitos de nueva urbanización podrán ubicarse, en áreas que, además ser idóneas por sostenibilidad ambiental y funcionalidad territorial, hayan sido adquiridas para el patrimonio municipal de suelo.
3. Asimismo, establecerá criterios de distribución territorial de las reservas mínimas de vivienda de protección pública, para cumplir la legislación estatal con previsión de suelo para promover, en dicho régimen, un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista por el plan, determinada en los términos establecidos en dicha ley. Los criterios de localización respetarán el de cohesión social.

En zonas turísticas de ocupación estacional se exigirán dichas reservas en justificada proporción a la población permanente prevista, considerando especialmente las necesidades de la población activa.

**Art. 34. Contenidos económicos del plan general estructural.**

1. El plan establecerá criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la factibilidad ejecutiva de sus previsiones, así como la sostenibilidad económica que analice el impacto que producirá en las haciendas locales el mantenimiento de los suelos dotacionales derivados del proceso urbanizador, conforme a las técnicas de gestión de suelo previstas en esta ley.
2. Como mínimo, establecerá criterios precisos para calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial y 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.

**Art. 35. 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 general, indicando el estado de ejecución del planeamiento anterior y cuantificando la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado o edificado para desarrollar.
  - b) Diagnóstico estratégico.
  - c) Planos de información que reflejen el estado actual del territorio y sus afecciones. Entre otros debe incluirse:
    - i) Plano del perímetro de la urbanización preexistente ajustado a la realidad de los terrenos en situación urbanizada y de las previsiones del planeamiento anterior sin desarrollar.
    - ii) Reflejo gráfico de las bases cartográficas de la Generalitat relativas a la Infraestructura Verde y áreas de riesgo y protección.
    - iii) Planes que afectan al municipio.
2. El plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda:
  - a) Memoria justificativa de modelo territorial y urbanístico propuesto, indicando la oferta de suelo y de superficies edificables cuantificadas por tipos de suelo y usos globales.
  - b) Informe de sostenibilidad ambiental y territorial.
  - c) Estudio de paisaje.
  - d) Informes de viabilidad y sostenibilidad económica, así como del seguimiento de su ejecución.
  - e) 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, y de evaluación socio-económica.

Los estudios informativos deben ser objeto de actualización periódica, ordinariamente cuatrienal, en tanto contengan información valiosa para la gestión y seguimiento del plan.
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, la estrategia de patrimonio municipal de suelo y 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 a escala adecuada los

- contenidos que le son propios.
- b) Normas urbanísticas de rango estructural respecto a los siguientes extremos:
    - i) Expresión de los indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y de las directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.
    - ii) Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.
    - iii) Criterios rectores básicos para la ordenación de cada una de las zonas de ordenación previstas.
    - iv) Fichas de planeamiento y programación con criterios, instrucciones y parámetros para el desarrollo de cada sector o ámbitos de unidades de ejecución previstos.
    - v) Ordenación de los criterios y parámetros de equidistribución aplicables.
    - vi) Regulación de los criterios de distribución de reservas de vivienda de protección pública.
  - c) Catálogo de elementos protegidos y delimitación de áreas de interés arqueológico y áreas de influencia de los bienes incluidos.
5. Los documentos gráficos del plan general estructural deben siempre reflejar, además de la ordenación y estado actual de su término municipal, la situación contigua en el linde con los municipios colindantes, como mínimo respecto a la Infraestructura Verde, ordenación estructural y estado actual de consolidación y transformación del territorio.

## **SECCIÓN 2ª: EL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **Art. 36. Función y ámbito del plan de ordenación pormenorizada.**

1. Es propio 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 los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus alrededores, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización.
2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana, 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 y dotación de Red Secundaria que

serían exigibles para redactar un plan parcial.

**Art. 37. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.**

1. La ordenación pormenorizada se regula, en sus aspectos gráficos y normativos, a través de subzonas, como desarrollo detallado de la zonificación del plan general estructural establecida por las zonas de ordenación.
2. Son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada:
  - a) La definición de la Infraestructura Verde urbana.
  - b) La delimitación de las subzonas con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación.
  - c) 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.
  - d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona en desarrollo de las zonas de ordenación estructural.
  - e) La determinación de las intensidades de uso para cada parcela por fijación de parámetros de edificabilidad y, en su caso, de parámetros de densidad.
  - f) La fijación de alineaciones y rasantes.
  - g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la dimensión, forma y volumen de la construcción y ordenación de la parcelación.
3. La ordenación pormenorizada garantizará la conectividad de la Infraestructura Verde urbana mediante una adecuada conexión de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales.
4. La ordenación pormenorizada delimitará también la Red Secundaria de dotaciones públicas, ajustándose en lo que proceda a los estándares de calidad urbana previstos en esta ley y sus reglamentos.
5. Las normas de protección de elementos catalogados no estructurales deben establecerse mediante ordenanza específica. Tales normas protectoras de catalogación tienen carácter de ordenación pormenorizada, salvo en lo que afecten a los Bienes de Interés Cultural definidos por su regulación propia.
6. En zonas rurales, la ordenación pormenorizada desarrolla las normas de la estructural regulando detalladamente las condiciones estéticas de los edificios, construcciones agrícolas y vallados. Asimismo, establece 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.
7. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.



**Art. 38. Ordenación pormenorizada de usos privados del suelo.**

1. La ordenación pormenorizada organizará la parcelación prevista, por regulación escrita o incluso gráfica, estableciendo:
  - a) Un patrón coherente para una estructura urbana funcional e integrada en el paisaje.
  - b) El ajuste de linderos y las agregaciones y segregaciones admitidas.
  - c) La protección de la parcelación en los núcleos históricos.
  - d) En suelo en situación rural, la parcelación, a efectos urbanísticos, está prohibida sin el correspondiente programa, sin perjuicio de las reglas de división de fincas que se establezcan conforme al artículo 30.5.
2. La ordenación pormenorizada regula los límites volumétricos de la edificación mediante alturas, retranqueos y porcentajes de ocupación o parámetros análogos. La regulación de volúmenes se fijará según criterios ambientales, en previsión del impacto de la construcción en su entorno, por motivos higiénicos, paisajísticos, por vistas, soleamiento, ventilación y estética.
3. Como alternativa a la regulación geométrica de la edificabilidad, y en coherencia con las determinaciones establecidas por el plan general estructural en cada zona, la ordenación pormenorizada podrá fijar la intensidad de uso o aprovechamiento de las parcelas o la densidad de viviendas como parámetros definitorios de los derechos de edificación del suelo, sin perjuicio de los límites volumétricos también ordenados por el plan.

**Art. 39. Suelo dotacional privado y su posible integración en las redes dotacionales públicas.**

1. Los planes podrán integrar en la Red Primaria o Secundaria, como dotación privada, elementos previamente existentes de titularidad privada y de uso educativo cultural (ED), deportivo recreativo (RD), sanitario asistencia (TD), administrativo institucional (AV) o infraestructura servicio urbano (ID) en régimen de explotación privada.
2. Cuando el dueño del inmueble decida cesar en el desarrollo de la actividad o la prestación del servicio, la Administración competente por razón de la materia o el ayuntamiento, previo informe de aquella, deben 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 con las garantías legales. Si se opta por la modificación del plan se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles.
3. La ordenación pormenorizada podrá prever nuevos suelos dotacionales privados, sin que sean de aplicación las reglas anteriores cuando se trate de suelos objeto de reparcelación. En tal caso, su edificación no computará como aprovechamiento, ni demandará dotaciones públicas, pero tampoco se computará su superficie para cumplir las exigencias del artículo 42.

4. Las reglas anteriores no obstan para poder implantar nuevos usos dotacionales privados en parcelas de uso terciario apto para ello, o para cesar o cambiar su actividad, al margen de la red de dotaciones públicas.

**Art. 40. Documentación del plan de ordenación pormenorizada.**

El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:

- a) Documentos informativos y justificativos:
  - i) Memoria informativa y justificativa que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural.
  - ii) Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.
  - iii) Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el Título III de esta ley.
- b) Documentos con eficacia normativa:
  - i) Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general, 1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios. En ellos se integrarán los elementos de la Red Primaria internos o colindantes.
  - ii) Ordenanzas generales de edificación y particulares de las diferentes subzonas, incluyendo las determinaciones del instrumento de paisaje correspondiente.
  - iii) Fichas para el desarrollo de programas y, también, de estudios de detalle cuando estos se prevean en determinados ámbitos.
  - iv) Parte del catálogo comprensiva de los bienes no declarados de interés cultural o de relevancia local.
  - v) Opcionalmente, cuando así lo prevea el plan, reglas de equidistribución aplicable a las actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento mediante la regulación de su reparcelación o de la compensación económica sustitutoria.

**SECCIÓN 3ª: PLANES PARCIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR. RED  
SECUNDARIA. ESTUDIOS DE DETALLE**

**Art. 41. Planes parciales y planes de reforma interior. Función y ámbito.**

1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de nueva urbanización. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación. Estos planes, al igual que el plan de ordenación pormenorizada, establecen la Red Secundaria de dotaciones, con alineaciones y rasantes, así como la parcelación, uso, volumen y, en su caso, densidad de las parcelas.
2. Cada sector debe abarcar una superficie con entidad suficiente para merecer un plan

parcial autónomo, enmarcada, siempre que sea posible, entre elementos de la Red Primaria que definan un perímetro geográfico coherente. Los planes de reforma interior pueden tener ámbitos más reducidos o ajustados a operaciones de renovación urbana.

3. 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 cumpliendo las normas y criterios de equidistribución previstas por el plan general estructural y esta ley.

**Art. 42. Red Secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.**

1. La Red Secundaria la integran las infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones, articuladas y conectadas por la Infraestructura Verde urbana que tienen un ámbito de influencia menos extenso o más localizado que la Red Primaria. Las categorías, nomenclatura y acrósticos para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos por esta ley.
2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establezcan y, como mínimo, respecto a la nueva edificación:
  - a) Las dotaciones públicas no viarias (SEQ) serán, al menos, de treinta y cinco metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial. De ellos, un mínimo de quince se destinarán a jardines públicos (SJL). Reglamentariamente se establecerá:
    - i) La forma y dimensión mínima de los jardines.
    - ii) La reserva de zona verde (SJL) para sectores de uso terciario o industrial, que nunca será inferior al diez por cien de la superficie de dichos sectores.
    - iii) La posibilidad de sustituir, en sectores turísticos de segunda residencia, parte de la reserva para equipamientos (SED) y (SAD) por suelos terciarios privados de mayor superficie y capacidad de servicio.
  - b) El total del suelo dotacional público de Red Secundaria (SD) no será inferior a un cuarto de la superficie de las parcelas edificables privadas del sector, pero su superficie tampoco debe exceder el doble de la ocupada por dichas parcelas, debiendo moderarse el exceso de Red Secundaria en el sector para no rebasar ese límite.
  - c) Diferenciación dentro de la red viaria (RV) entre uso peatonal y rodado y, dentro de éste, entre la superficie de aparcamiento (AV) y la de circulación (CV).
  - d) Jerarquización funcional de la red viaria de tránsito rodado y cumplimiento de las anchuras o funcionalidades mínimas que reglamentariamente se establezcan para aceras y calzadas de nueva planta.
  - e) Exigencia de, al menos, una plaza de aparcamiento privado por vivienda o unidad funcional de edificación y previsión suficiente de aparcamiento público según

exigencias reglamentarias.

- f) Densidades residenciales no superiores a noventa viviendas por hectárea ni inferiores a mil quinientos metros de parcela por vivienda, salvo casos excepcionales.
  - g) Además de los tipos de dotaciones de Red Secundaria previstos en los apartados anteriores, y como parte de los correspondientes a las dotaciones públicas no viarias (SEQ), se podrán prever suelos dotacionales sin destino específico denominados dotacional de uso múltiple (SMD).
3. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las dimensiones y condiciones propias de un sector completo, sólo se aplicarán dichos estándares parcial y ponderadamente en la medida en que lo permitan las circunstancias de consolidación del entorno.

**Art. 43. Documentación de los planes parciales y de los planes de reforma interior.**

- 1. La documentación sin eficacia normativa incluirá:
  - a) Memoria informativa y justificativa.
  - b) Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el Título III de esta ley, así como los demás estudios previstos en el artículo 35, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.
  - c) Planos de estado actual expresivos de todas las afecciones del territorio.
  - d) Inventario de edificaciones existentes.
- 2. La documentación con eficacia normativa incluirá:
  - a) 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 la ordenación estructural.
  - b) Ordenanza particular donde se justifique por necesidades específicas del ámbito ordenado incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
  - c) 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.

**Art. 44. Estudios de detalle.**

- 1. Los estudios de detalle remodelan volúmenes y reajustan alineaciones. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior que no pueden modificar, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
- 2. 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.

3. Contendrán la documentación informativa y normativa propia adecuada a sus fines, que incluirá plano de conjunto de la manzana afectada y estudio de integración paisajística.

#### **CAPÍTULO IV. CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN Y PLANES ESPECIALES**

##### **Art. 45. Catálogo de protección.**

1. El catálogo de protección identifica y determina el régimen de conservación de los inmuebles del patrimonio cultural valenciano, los cuales se sujetan a reglas para mantener y realzar sus valores históricos. Incluirá los bienes y espacios que se consideren de interés artístico, histórico, paisajístico y cultural, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente representativo del acervo cultural. Incluirá necesariamente los Bienes inmuebles de Interés Cultural, los Bienes de Relevancia Local y los paisajes de mayor valor del municipio.
2. Todo municipio debe contar con su catálogo de protección, que abarque tanto núcleos urbanizados como zonas rurales. Las modificaciones del catálogo se aprueban junto a los distintos planes o como plan independiente.
3. Los elementos del catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental. Para cada elemento protegido el catálogo establece normas y criterios de protección específicos, pero siguiendo pautas homogéneas para todos los incluidos en un mismo nivel. Los criterios de protección ambiental se aplicarán tanto a los inmuebles catalogados individualmente como a los comprendidos en zonas de protección, de modo que los edificios carentes de valor individual se sujeten a tales criterios con vistas a su reedificación adaptada al entorno.
4. La Generalitat mantendrá actualizado el Registro de Catálogos de Protección, sistematizando su consulta pública. Reglamentariamente se fijarán los criterios tendentes a homogenizar la documentación de los catálogos municipales que permita su tratamiento comparativo y estadístico a nivel regional.
5. El catálogo de protección contendrá los siguientes documentos:
  - a) Parte sin eficacia normativa:
    - i) Inventario general de bienes que hayan sido objeto de valoración en la fase preparatoria del catálogo.
    - ii) Informes justificativos y descriptivos de las políticas seguidas en su elaboración.
    - iii) Estudios sobre aspectos específicos.
    - iv) Planos de información.
  - b) Parte con eficacia normativa:
    - i) Ficha de cada elemento catalogado.
    - ii) Plano de situación del inmueble o espacio protegido.
    - iii) Normativa y criterios de aplicación según el grado de protección.

**Art. 46. Planes especiales.**

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con alguno de estos cometidos:
  - a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
  - b) Planificar y ordenar el sistema de transporte público.
  - c) Definir y proteger las infraestructuras o las vías de comunicación.
  - d) Ordenar el medio rural y el paisaje.
  - e) Adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles o zonas de interés cultural o natural.
  - f) Vincular áreas o parcelas a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
  - g) Definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a situaciones urbanísticas singulares.
  
2. Su documentación será la siguiente:
  - a) Parte sin eficacia normativa:
    - i) Documentación informativa gráfica y escrita.
    - ii) Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.
    - iii) Informe de sostenibilidad ambiental y territorial y estudio de integración paisajística, o en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el Título III de esta ley.
  
  - b) Parte con eficacia normativa:
    - i) Ordenanzas especiales de protección.
    - ii) Catálogo, cuando sea preciso.
    - iii) Planos de ordenación.

## **TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE LOS PLANES**

### ***CAPÍTULO I. COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS EN PLANEAMIENTO***

#### ***Art. 47. Procedimientos para la aprobación de los planes.***

1. Los planes y programas con efectos significativos sobre el medio ambiente se elaborarán siguiendo el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica regulado en el Capítulo II siguiente.
2. Los planes que no están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica se elaboraran siguiendo el procedimiento del Capítulo III del presente Título.
3. Las actuaciones territoriales estratégicas tienen su propia regulación en el Capítulo IV de este mismo Título.

#### ***Art. 48. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.***

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica los planes y programas que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en cumplimiento de una previsión legal o reglamentaria, sean elaborados o aprobados por la Administración pública. En particular, los siguientes:
  - a) Los que 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, minería, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
  - b) Los que pueden tener efectos apreciables en Espacios Naturales Protegidos conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica.
  - c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial y los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que incidan en la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.
2. No precisan evaluación ambiental los planes y programas de efectos escasamente significativos sobre el medio ambiente.

Se presumen carentes de efectos significativos, siendo innecesaria su evaluación ambiental, aquellos planes que sólo afecten a la ordenación pormenorizada, incluso si suponen una nueva ocupación de suelo rural para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, salvo que:

- a) Se establezca una previsión de evaluación ambiental complementaria para su desarrollo, en casos especiales que lo demanden, y así se determine en el plan general estructural.
  - b) El órgano ambiental y territorial aprecie que el efecto acumulativo, sinérgico o imprevisto de cambios en la ordenación pormenorizada puede tener repercusiones ambientales y territoriales significativas. En tal caso el órgano ambiental y territorial requerirá al promotor para que someta el plan al trámite del artículo 56 y siguientes.
3. Además, mediante decisión específica del órgano ambiental y territorial, puede declararse innecesaria la evaluación ambiental de planes o programas o de sus modificaciones cuando, tratándose de cambios menores o que afecten sólo ámbitos reducidos, no sea previsible que tengan efectos significativos sobre el medio ambiente o cuya evaluación sea conveniente realizarla en la fase de proyecto.

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

**Art. 49. Administraciones competentes para elaborar y aprobar cada plan.**

1. El Consell, mediante Decreto, es competente para aprobar la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial y los planes sectoriales promovidos por la Generalitat, salvo distinta previsión de su legislación específica.
2. Corresponde a la conselleria competente en territorio y medio ambiente:
  - a) Intervenir como órgano ambiental y territorial en la elaboración de los planes.
  - b) Promover los planes de acción territorial integrados y los planes sectoriales que atiendan a sus competencias.
  - c) Dar su conformidad a la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal.
  - d) Informar los instrumentos de paisaje cuando se incida en la ordenación estructural o la aprobación del plan sea estatal o autonómica.
  - e) Aprobar los instrumentos urbanísticos de las actuaciones territoriales estratégicas.
  - f) Subrogarse 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 en vivienda, industria, patrimonio cultural u otras materias. Le corresponderá promoverlos, aprobarlos y gestionarlos a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previa conformidad del órgano ambiental y territorial.
4. Los municipios pueden ejercer mancomunadamente sus competencias urbanísticas o encomendarlas a consorcios interadministrativos. La Generalitat fomentará esta fórmula para la redacción de planes generales estructurales en municipios rurales de escasa población.



5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y aprobación de los planes de ámbito municipal, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y las que atribuyen a la Generalitat los números 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.

## **CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE LOS PLANES SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**

### **Art. 50. Objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica.**

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

- a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan 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, según los términos definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

### **Art. 51. 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 la Administración autonómica o local competente que inicia el procedimiento de elaboración del plan o programa y que debe integrar los aspectos ambientales en su contenido, junto a los territoriales y funcionales.  
Los planes y programas de iniciativa privada se elaborarán bajo control y supervisión del órgano promotor público competente. En caso de planes municipales corresponden al Ayuntamiento-Pleno las decisiones fundamentales de tramitación, como decidir la versión preliminar de plan o su propuesta final.
- b) Órgano ambiental y territorial: es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en territorio y medio ambiente que, en colaboración con el órgano promotor, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o programa y decide sobre su

concreta aplicación en el planeamiento, ejerciendo directamente las competencias autonómicas sobre ordenación del territorio y urbanismo conforme a esta ley. Le corresponderá coordinar la intervención de todos los departamentos y órganos autonómicos con interés competencial en el plan a lo largo del proceso de elaboración del mismo, debiendo integrar colegiadamente la participación de aquéllos en el procedimiento para finalmente decidir sobre los requisitos sustantivos finales del proceso de evaluación a la vista de los informes y estudios emitidos o elaborados.

- c) Organismos públicos afectados: aquellos que resultan afectados por el plan o programa, que deben ser consultados en su elaboración y que, a tal fin, identificará el órgano ambiental y territorial.

Además de los órganos competentes en medio ambiente, ordenación de territorio y urbanismo, serán consultados los competentes en: biodiversidad, población, vivienda, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales o dominio público, patrimonio cultural e histórico, paisaje, así como en recursos hídricos, costas, infraestructuras y vías pecuarias.

- d) Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos legalmente constituidos que puedan verse afectados por el plan o programa y que deberán ser invitados a participar en el proceso de participación pública.

**Art. 52. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.**

1. La tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:
  - a) Formulación de una consulta por el órgano promotor al órgano ambiental y territorial.
  - b) Emisión del documento de referencia, por parte del órgano ambiental y territorial, en respuesta a la consulta antes mencionada, que especifique las afecciones legales, los condicionantes funcionales y territoriales junto a los criterios e indicadores ambientales y principios de sostenibilidad que deba incluir el plan, la planificación superior que afecte al ámbito de la ordenación, e indique el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y territorial, del estudio de paisaje y de la participación pública y consultas a realizar.
  - c) Elaboración, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incorporará un informe de sostenibilidad ambiental y territorial con el alcance previsto en el documento de referencia y, en su caso, un estudio de paisaje.
  - d) Sometimiento de la versión preliminar del plan, de su informe de sostenibilidad ambiental y territorial y del estudio de paisaje correspondiente al proceso de participación pública y de consultas.
  - e) Elaboración de una memoria ambiental y territorial preceptiva, que contenga las determinaciones finales que deban incorporarse al plan o programa. Será elaborada por el órgano promotor de conformidad con el órgano ambiental y territorial o por

este último a falta de conformidad.

- f) Formulación de la propuesta de plan o programa y aprobación del mismo teniendo en consideración el informe de sostenibilidad ambiental y territorial, el estudio de paisaje, los resultados de las consultas y la memoria ambiental y territorial.
  - g) Aplicación de las medidas de seguimiento, tras la aprobación del plan y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales.
2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada, de forma presencial y también telemática, en todas las fases de su procedimiento de elaboración, a partir del momento en que cada documento sea emitido.
  3. Serán accesibles por tales medios y celeridad los siguientes documentos: el documento consultivo; el documento de referencia con su relación de administraciones afectadas y público interesado; el informe de sostenibilidad ambiental y territorial; el estudio de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la memoria ambiental y territorial; además de la versión preliminar del plan o programa y su versión definitiva.
  4. El público tendrá derecho a la expedición de copias de dichos documentos con sujeción a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo.

**Art. 53. Inicio del procedimiento. Documento consultivo.**

1. El procedimiento se iniciará con la formalización de una consulta al órgano ambiental y territorial sobre el alcance de la evaluación ambiental o, en su caso, sobre si ésta es necesaria.
2. Para ello el órgano promotor presentará ante el órgano ambiental y territorial un documento consultivo con el contenido que reglamentariamente se determine y que exprese de modo sucinto, preliminar y esquemático:
  - a) Los objetivos de la planificación.
  - b) El alcance, ámbito y posible contenido de la planificación, de sus propuestas y alternativas expresadas a nivel de avance o anteproyecto.
  - c) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente, los elementos estratégicos del territorio, su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y en la Infraestructura Verde y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
3. El órgano promotor, así como los interesados en promover planes de iniciativa particular, pueden formular consultas ante el órgano ambiental y territorial sobre la necesidad de evaluación ambiental, formalizándola en las condiciones del apartado 2 anterior, junto con la justificación de por qué consideran que carece de efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme al Anexo II.

4. La declaración de exención facultará para tramitar y, en su caso, aprobar el plan o programa cumpliendo el Capítulo III siguiente y las condiciones especiales que imponga aquélla.
5. Si la evaluación resulta necesaria y la documentación presentada es adecuada, deberá emitirse el documento de referencia.

**Art. 54. Documento de referencia.**

1. A la vista de la documentación presentada, el órgano ambiental y territorial deberá remitir al órgano promotor el documento de referencia, previa realización de consultas a los órganos que considere afectados. Ponderando y armonizando el resultado de las consultas, con valoración razonada de la relevancia de cada uno los informes recibidos, el órgano ambiental y territorial formará su criterio decidiendo, con motivación propia, el contenido del documento de referencia.
2. El documento de referencia tendrá los siguientes contenidos:
  - a) Alcance y nivel de detalle con que deban redactarse el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje.
  - b) Afecciones legales y criterios ambientales y territoriales estratégicos, principios de sostenibilidad aplicables e indicadores de los objetivos ambientales a considerar en la redacción del plan.
  - c) Condicionantes ambientales, territoriales y funcionales que deban tenerse en consideración en la redacción del plan o programa.
  - d) Plan de participación pública que identifique las Administraciones públicas afectadas y público interesado en el plan y las modalidades o amplitud de información y consulta, incluyendo el plan de participación pública del estudio de paisaje.
3. En un plazo máximo de tres meses desde la recepción de la documentación a que hace referencia el artículo anterior, el órgano ambiental y territorial trasladará al órgano promotor el documento de referencia o, en su caso, la declaración de exención.

**Art. 55. Elaboración de la versión preliminar del plan, el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje.**

1. El órgano promotor formalizará todos los documentos que integran la versión preliminar del plan, incluyendo el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje, con el desarrollo necesario para el cumplimiento de sus objetivos.
2. La versión preliminar del plan se formalizará con la documentación exigible conforme al Título II precedente respecto al tipo de plan de que se trate.
3. El informe de sostenibilidad ambiental y territorial debe:
  - a) Ser elaborado con la precisión y alcance señalados en el documento de referencia,

teniendo en cuenta 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) Identificar, describir y evaluar los efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa. A estos efectos, se entenderá por alternativa cero la no realización de dicho plan o programa.
- c) Facilitar la información especificada en el Anexo I así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del informe.
- d) Ser accesible e inteligible para el público y los organismos públicos afectados y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el Anexo I.

4. El estudio de paisaje debe:

- a) Ser elaborado con el alcance y nivel de detalle señalados por el documento de referencia, teniendo en cuenta los contenidos especificados en el Anexo III, integrándose su análisis, diagnóstico, evaluación y medidas en el informe de sostenibilidad ambiental y territorial.
- b) Identificar el carácter del territorio, sus valores paisajísticos y definir medidas de protección, gestión y ordenación para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, evaluando a su vez los efectos significativos del plan y de las alternativas propuestas sobre el paisaje, y aportando criterios de paisaje en su elaboración, así como, en su caso, medidas para la integración paisajística de las actuaciones.
- c) Establecer los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar medidas específicas destinadas a la valoración, mejora y protección del paisaje en su ámbito de aplicación, y definir la Infraestructura Verde con el objeto de poner en valor los paisajes relevantes y mejorar la conectividad ecológica, funcional y visual entre ellos.
- d) Establecer criterios para la zonificación del suelo no urbanizable y para la regulación y catalogación de los rasgos del territorio que definen el carácter de un lugar, orientando a su vez los futuros desarrollos en el territorio de manera que se preserven los paisajes característicos, la identidad de cada lugar y la Infraestructura Verde del territorio.

**Art. 56. Participación pública y consultas.**

- 1. La versión preliminar del plan, incluyendo su informe de sostenibilidad ambiental y territorial y el estudio de paisaje, será sometida, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con los organismos afectados, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública. Las actividades de participación pública en materia de paisaje incidirán en la valoración del mismo.

2. Como mínimo será preceptivo el anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en prensa escrita de gran difusión y la puesta a disposición del público de los documentos antes mencionados.

Asimismo, se publicarán dichos documentos en una página web de consulta. Los anuncios indicarán la dirección virtual de consulta e invitarán a quienes estén interesados en ser notificados de la emisión de nuevos documentos para que designen una dirección electrónica en la que poder comunicárselo.

3. Será preceptiva la consulta al órgano ambiental y territorial y demás organismos públicos identificados en el documento de referencia, facilitándoles copia o acceso a la documentación.
4. El periodo de participación pública y consultas será 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.
5. El órgano promotor responderá motivadamente a las observaciones que se formulen a las consultas, a cuyo efecto elaborará el documento de participación pública que sintetice sus resultados y justifique cómo se han tomado en consideración aquéllas en la propuesta de plan o programa.

#### **Art. 57. Memoria ambiental y territorial.**

1. Finalizadas las consultas, el órgano promotor, de acuerdo con el órgano ambiental y territorial, redactará una propuesta de memoria ambiental y territorial y la remitirá a este último para su validación o enmienda junto a la propuesta de plan, con su correspondiente informe de sostenibilidad ambiental y territorial, el estudio de paisaje y el documento de participación pública.
2. La propuesta de memoria ambiental y territorial debe contener:
  - a) Justificación de que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental del plan o programa, con las particularidades del plan de participación pública.
  - b) Descripción de cómo se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales, funcionales y territoriales y cómo se han tomado en consideración: el documento de referencia, el informe de sostenibilidad ambiental y territorial, El estudio de paisaje, su calidad y el resultado de las consultas. También se describirá la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente y la sostenibilidad territorial de la aplicación del plan o programa.
  - c) Análisis del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan conforme a la legislación aplicable.
  - d) Propuesta para establecer las determinaciones finales que, en materia ambiental deban incorporarse al plan, estableciendo los condicionantes ambientales,

territoriales y funcionales que aseguren su sostenibilidad ambiental. Ello se propondrá en términos coherentes con la descripción a la que hace referencia al apartado anterior y proponiendo también medidas de seguimiento.

3. El órgano ambiental y territorial verificará que la propuesta contiene lo previsto en el apartado anterior y, con las correcciones que procedan, dictará resolución comprensiva de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Verificación del cumplimiento de las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental del plan o programa.
  - b) Examen de cómo se han tomado en consideración el documento de referencia, el informe de sostenibilidad ambiental y territorial, el estudio de paisaje, su calidad y el resultado de las consultas. También se determinará la previsión de los impactos significativos sobre el medio ambiente y la sostenibilidad territorial de la aplicación del plan o programa.
  - c) Verificación del cumplimiento de los parámetros, determinaciones y documentos exigibles para la formalización del plan conforme a la legislación aplicable.
  - d) Establecimiento de las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.
4. La memoria ambiental y territorial será coherente con el documento de referencia y las demás actuaciones de la Administración autonómica a lo largo del procedimiento. Asimismo asumirá cuantas prescripciones legales sean de obligado cumplimiento. El órgano ambiental y territorial puede aplicar nuevos criterios por circunstancias relevantes sobrevenidas, debidamente justificadas, o por haber transcurrido más de dos años desde su anterior pronunciamiento.

La memoria ambiental y territorial debe ponderar y armonizar el resultado de los informes y documentos que precedan su emisión, con valoración razonada de su relevancia y contenido, resolviendo con motivación propia sobre las determinaciones finales que hayan de incorporarse al plan o programa.

5. La memoria ambiental y territorial se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de toda la documentación ante el órgano ambiental y territorial, plazo que éste podrá prorrogar cuando la complejidad del asunto lo requiera. La resolución se publicará en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

**Art. 58. Aprobación del plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica.**

1. El órgano competente según el artículo 51 aprobará el plan o programa tomando siempre en consideración razonada los documentos expresados en el apartado 1 del artículo anterior.
2. El plan o programa habrá de ajustarse, en todo caso, a las determinaciones establecidas en la preceptiva memoria ambiental y territorial, que serán vinculantes.

3. La aprobación del plan corresponde al órgano promotor pero sólo se publicará y entrará en vigor cuando la conselleria competente en territorio y medio ambiente otorgue su conformidad a la documentación aprobada, verificando su adecuación a las determinaciones establecidas por la memoria ambiental y territorial preceptiva y vinculante. El plazo máximo para este trámite de verificación será de tres meses, aplicándose la regla del silencio positivo.
4. La aprobación de planes, para obligar a su cumplimiento y como requisito de su eficacia, deberá ser publicada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, por la conselleria competente en territorio y medio ambiente. Si el plan contiene normas u ordenanzas estas no entrarán en vigor hasta quince días contados desde la íntegra publicación de la ordenanza en dicho diario oficial, cuando el órgano promotor sea la Generalitat, o en el Boletín Oficial de la Provincia si es la Administración local.

**Art. 59. Publicidad y seguimiento.**

1. Aprobado el plan o programa, el órgano promotor deberá poner a disposición del público, organismos afectados y órgano ambiental y territorial, una copia del plan y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales, cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental y territorial con el estudio de paisaje, la memoria ambiental y territorial y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información. La declaración se publicará junto al acuerdo aprobatorio dando cuenta de los últimos cambios introducidos en el documento, los cuales se notificarán también a los afectados.
2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental y territorial, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él.

Con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental y territorial informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la memoria ambiental y territorial.

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. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

### **CAPÍTULO III. TRAMITACIÓN DE PLANES NO SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**

**Art. 60. Tramitación de los planes que no estén sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica.**

Cuando un plan no esté sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica, incorporará



como instrumento de paisaje un estudio de integración paisajística y seguirá los siguientes trámites, por su orden:

- a) Información pública durante cuarenta y cinco días asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 56.2. No obstante, el plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle o de la segunda información pública del mismo plan conforme a los párrafos d) a g) siguientes.
- 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. La no emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.
- c) Cuando se trate de planes de ámbito municipal e iniciativa particular será preceptivo admitir la concurrencia entre alternativas, simultánea a la información pública, conforme al procedimiento regulado en la Sección 3ª, Capítulo III, Título II del Libro II.
- d) Si, a consecuencia de informes y alegaciones, se pretenden introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y se publicará la correspondiente propuesta acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán por medios telemáticos conforme al artículo 56.2.
- e) Durante veinte días se admitirán para su examen y consideración nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos. Podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.
- f) Concluidas las anteriores actuaciones el plan podrá ser sometido a aprobación por el Pleno municipal u órgano que corresponda.  
No obstante los planes que conlleven modificación puntual de zonas verdes y espacios libres requerirán previo dictamen del *Consell Jurídic Consultiu*.
- g) En planes de aprobación municipal, se remitirá una copia a la conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente, antes de su publicación y subsiguiente entrada en vigor.

**Art. 61. 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 memoria ambiental y territorial, 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 d) 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 la memoria ambiental y territorial preceptiva y vinculante.

d) El trámite de verificación del artículo 57.3) será común para ambos instrumentos.

## **CAPÍTULO IV. TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES TERRITORIALES ESTRATÉGICAS**

### **Art. 62. Procedimiento para el desarrollo de una actuación territorial estratégica.**

1. La tramitación de las actuaciones territoriales estratégicas se ajustará al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.
2. La actuación territorial estratégica se inicia, a partir de una consulta preliminar, con una declaración del Consell, seguida de la elaboración y aprobación de una propuesta del plan o proyecto, que finalmente es objeto de ejecución y gestión.
3. La declaración del Consell será el documento prescriptivo de referencia para la redacción del plan o proyecto y su correspondiente informe ambiental y territorial. A este efecto, el Consell determinará los requisitos urbanísticos, ambientales y territoriales que se aplicarán para cada actuación.
4. La aprobación del plan corresponde a la conselleria competente en materia de territorio. La aprobación de los instrumentos de gestión y 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.

### **Art. 63. 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 promotor, formulará una consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente, con una propuesta esquemática. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará:
  - a) La justificación del emplazamiento propuesto entre las diferentes alternativas posibles.
  - b) La descripción de los usos y actividades propuestos a escala de anteproyecto y sus efectos sobre la generación de renta y empleo.
  - c) La integración del ámbito de la actuación en la Infraestructura Verde del territorio.
  - d) La justificación de la adecuación a las redes de infraestructuras y dotaciones existentes o, en su caso, propuesta de ampliación.

- e) Los informes de viabilidad y sostenibilidad económica a los que se refiere el artículo 22.3.b).
2. La conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente resolverá, previa audiencia a los municipios afectados, sobre la viabilidad de la iniciativa y 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 informe ambiental y territorial, 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.
  3. El informe será elevado al Consell que podrá declarar la actuación territorial estratégica, con los contenidos establecidos en el número anterior y designando los órganos responsables de su promoción, aprobación, gestión y seguimiento.
  4. El acuerdo del Consell podrá exigir las garantías financieras que se consideren oportunas en los términos previstos en la ley.

**Art. 64. *Elaboración y aprobación del plan o proyecto.***

El plan o proyecto será elaborado, incorporando su informe ambiental y territorial, 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, junto con la conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente, elaborará una memoria de carácter ambiental y territorial, cuyas determinaciones se incorporarán al plan o proyecto para su aprobación. Ésta conlleva los siguientes efectos:

- a) Modificación del planeamiento vigente, sin necesidad para su desarrollo y ejecución de otros instrumentos, documentos, trámites, gestiones o autorizaciones distintas o adicionales respecto a lo previsto 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 para dotar y conectar la actuación y suplementar las infraestructuras para integrarla equilibradamente en el territorio.
- c) Declaración de utilidad pública o interés social y de la necesidad de urgente ocupación, a los efectos expropiatorios, de los bienes y derechos precisos, salvo que se prevea la reparcelación. Se justificarán las condiciones de gestión ponderando los intereses colectivos y particulares que resulten afectados.

- d) 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.

**Art. 65. 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. 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.
3. 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 territorio y medio ambiente.

**CAPÍTULO V. PREVISIONES ADICIONALES SOBRE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS**

**Art. 66. Modificación de los planes.**

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su elaboración, salvo en los casos en que esta ley prevé otra cosa.
2. Los planes parciales, los especiales y los 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 será preceptiva la consulta prevista en el artículo 53.
  - b) Si la modificación puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente Capítulo II.
  - c) Si son declarados exentos de evaluación ambiental se tramitarán conforme al artículo 60. No obstante deben cumplir las condiciones vinculantes que haya impuesto la declaración de exención. La eficacia del acuerdo de aprobación quedará condicionada a la verificación de su cumplimiento conforme al artículo 57.3.
3. Los planes que, modificando la ordenación estructural, prevean nuevas actuaciones integradas sobre suelos en situación rural, además de su oportunidad territorial y

ambiental, evaluada conforme al precedente Capítulo II, deben justificarse en la efectividad de iniciativas inversoras que las respalden. Para ello su aprobación irá acompañada de simultánea programación en régimen de gestión directa o de convocatoria de concurso para su gestión indirecta. Ello sin perjuicio de su posible ejecución por fases.

**Art. 67. *Planeamiento de iniciativa particular.***

1. Los promotores particulares pueden promover planes parciales y planes de reforma interior, incluso modificativos del plan general estructural, en desarrollo de un programa de actuación del que sean adjudicatarios o compitiendo por su designación como urbanizadores de, al menos, una de las unidades de ejecución del plan que promuevan. Sin embargo, los estudios de detalle y operaciones aisladas de reforma interior o, en general, las modificaciones puntuales de la ordenación pormenorizada en ámbitos de actuaciones aisladas o que ya hayan sido objeto de reparcelación puede promoverlas cualquier particular que ostente un interés privado legítimo, si está asegurada su viabilidad.

La Administración puede promover planes con antelación e independencia de su programación.

2. Cuando un particular promueva un plan con incidencia modificativa en la ordenación estructural debe consultar al órgano ambiental y territorial sobre si procede su evaluación conforme al artículo 53.3.
3. Los planes que requieran de evaluación ambiental y territorial estratégica serán promovidos siempre por el ayuntamiento o Administración actuante, la cual posibilitará la presentación de sugerencias de ordenación, para la elaboración de la versión preliminar de plan, en condiciones de igualdad y transparencia para todos los posibles interesados.
4. Los urbanizadores y los concesionarios o agentes de la Administración podrán promover planes especiales o catálogos que exija el cumplimiento de sus funciones.
5. Las modificaciones de planeamiento de iniciativa o interés particular que intensifiquen el aprovechamiento de fincas determinadas deben estar justificadas con criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental, ordenarse con el incremento o mejora en las dotaciones que, en su caso, resulte necesario, y prever las medidas compensatorias del beneficio especial para las propiedades afectadas, ya sea por trasvase de edificabilidad, por cesiones gratuitas proporcionadas o por compromisos de obra equivalentes.

**Art. 68. *Efectos de la entrada en vigor 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. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

### **TITULO I. LA GESTIÓN DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO I. MARCO GENERAL DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA**

##### **SECCIÓN 1ª: PRINCIPIOS GENERALES Y CONCEPTOS DE LA GESTIÓN DE SUELO**

**Art. 69. Fines rectores de la gestión urbanística.**

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

**Art. 70. Derechos de los propietarios de suelo y bienes inmuebles.**

Los propietarios y titulares de derechos sobre inmuebles afectados por la acción 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.

**Art. 71. 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 ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley.

**Art. 72. 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) Aprovechamiento tipo: el índice unitario de aprovechamiento urbanístico del área de reparto que sirve como referente de equidistribución.
- c) Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

El aprovechamiento subjetivo es el que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento de cesión legal gratuita a la administración.

- d) Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.
- e) 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 porque el aprovechamiento tipo de un terreno es inferior a su aprovechamiento objetivo, o bien

porque el aprovechamiento subjetivo de su propietario es inferior al tipo debido al porcentaje de cesión legal.

- f) Porcentaje de cesión legal gratuita: Es el porcentaje de aprovechamiento tipo materializable en suelo urbanizado que se cede gratuitamente a la Administración.
  - i) En sectores de planeamiento parcial previstos en el plan general estructural la cesión es del diez por cien.
  - ii) En los sectores de planeamiento parcial que, previa evaluación ambiental, se desarrollen excepcionalmente sin estar previstos en el plan general estructural la cesión es del quince por cien. En este caso un diez por cien será para la administración actuante y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad destinar dicho patrimonio a la mejora de Infraestructura Verde.
  - iii) En el suelo urbanizado, en el incluido en unidades de ejecución que no formen parte de un sector de planeamiento o en el sujeto a actuación aislada el aprovechamiento objetivo y tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo. Se exceptúan de esta regla las áreas sujetas a actuaciones aisladas o la unidades de ejecución no incluidas en sectores de planeamiento que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en las que la cesión legal gratuita será del cinco por cien del aprovechamiento respecto a dicho incremento de edificabilidad.
- g) 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 derecho a construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se compensan cediendo terrenos o inmuebles equivalentes, libres de cargas, o mediante compensación monetaria, a la Administración cuya cuantificación económica se determinará aplicando, en el momento de la ejecución, los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal vigente.
- h) Transferencia de aprovechamiento: operación jurídica por la que los propietarios que ceden gratuitamente terrenos a la Administración transfieren su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otros terrenos para su edificación. Unos y otros suelos pueden estar en distinta ubicación y situación urbanística.

**Art. 73. Actuaciones integradas y aisladas. Unidades de ejecución.**

1. Las actuaciones integradas comportan la urbanización conjunta y programada 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 directa de obras. Las actuaciones aisladas se desarrollarán

mediante programa cuando no sea posible realizarlas mediante licencia directa de obras, como fin complementario, también pueden conllevar:

- 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 pequeñas áreas urbanas en municipios de carácter rural con escasa población en los términos previstos en el Libro I.
- c) La reparcelación horizontal de la finca en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

**Art. 74. Elección entre actuaciones aisladas o integradas.**

1. Para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada, los documentos de planeamiento que las delimiten seguirán estos criterios:
  - a) En manzanas con urbanización preexistente completa procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 192 que aconsejen una renovación urbana prioritaria.
  - b) Si dicha urbanización es parcial, procederá su inclusión como actuación aislada siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, podrá incluirse en actuaciones integradas el terreno carente de urbanización en todos sus frentes junto al vial o viales imprescindibles para transformarlo en solar, delimitándolas con criterio funcional y proporcionado.
  - c) Si la urbanización existente en la manzana es nula procede la actuación integrada. No obstante, en 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 31 y 73.3.b), en los términos que se establezcan reglamentariamente.
2. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las nuevas alineaciones del planeamiento a ejecutar, sí es que difieren de las consolidadas.

**SECCIÓN 2ª: REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN QUE HA DE CONTENER EL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

**Art. 75. Previsiones de equidistribución que ha de contener la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.**

1. Para la gestión del planeamiento en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la estructural tal como regula el artículo 34.2 de esta ley, delimitará áreas de reparto estableciendo su aprovechamiento tipo.

En el suelo urbanizado sometido a actuaciones aisladas, no procede la delimitación de



áreas de reparto, constituyéndose cada parcela como el ámbito de atribución de los aprovechamientos correspondientes.

2. Al efecto de la delimitación de las áreas de reparto y sobre la base de los criterios establecidos en el plan general estructural, la ordenación pormenorizada garantizará el justo reparto de beneficios y cargas en las reparcelaciones, justificándose la metodología de cálculo, su viabilidad 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 característico.
4. El plan determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista por el plan, aprovechamiento que se determinará de manera homogénea, por la aplicación a la superficie edificable correspondiente a cada uso incorporado al área, de los coeficientes unitarios relativos derivados de los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según estudio de mercado. El aprovechamiento tipo se calculará dividiendo el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, 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.

**Art. 76. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.**

1. Preferentemente cada uno de los sectores completos de plan parcial, o en su caso, la unión de sectores del mismo uso global o dominante, forman área de reparto junto a la proporción de terrenos externos cuya cesión les corresponda según los criterios del plan general estructural y la delimitación de las áreas de reparto en la ordenación pormenorizada. La adscripción de cesiones de Red Primaria a áreas de reparto se calculará justificadamente para compensar con mayores cesiones los de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

Los sectores integrados en áreas de reparto multisectoriales sujetos a transformación urbanística, como regla general dispondrán de un aprovechamiento de sector similar entre ellos, no pudiendo diferenciarse en más o menos del quince por cien del tipo resultante del área de reparto.

2. En suelo delimitado en unidades de ejecución no incluidas en sectores de plan parcial, el plan general estructural establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que se sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos, el valor se calculará conforme al apartado anterior.
3. Los criterios de adscripción de terrenos externos puede ser fijados por el plan general estructural mediante alguna de estas técnicas:

- a) Distribución geométrica proporcionada de terrenos de la Red Primaria entre sectores y unidades de ejecución no incluidas en sectores.
- b) Indicación aritmética de la superficie total de cesión imputada a cada sector o unidad de ejecución no incluida en sectores en terrenos de Red Primaria.

La efectiva asignación y cuantificación se realizará en la ordenación pormenorizada.

4. Asimismo, la adscripción de terrenos externos a unidades de ejecución en las que el plan, su revisión o modificación, establezca un incremento de aprovechamiento urbanístico se asignará mediante las mismas técnicas.

**Art. 77. 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 preciso para dotarlas de la condición de solar o la parte proporcional de él. En estos casos el aprovechamiento tipo coincidirá con el aprovechamiento objetivo previsto por el plan.
2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el plan atribuya un incremento de aprovechamiento, el aprovechamiento tipo se determinará conforme al aprovechamiento medio del área urbana homogénea en que esté incluida. Asimismo el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento del aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantengan los estándares dotacionales del área urbana homogénea. El desarrollo de estas actuaciones se realizará mediante transferencias de aprovechamiento o mediante compensación económica sustitutoria de las cesiones en los términos previstos en el artículo 79.

## **CAPÍTULO II. TÉCNICAS OPERATIVAS DE GESTIÓN DE SUELO**

### **SECCIÓN 1ª: COMPENSACIÓN, TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO**

**Art. 78. Compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.**

Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento, éste se compensará:

- a) Preferentemente por cesión de los suelos dotacionales precisos para su urbanización interna, o necesarios para conectar o integrar la actuación en las redes generales.
- b) Por cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.
- c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación imparcial, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

d) Mediante compensación económica.

**Art. 79. Transferencias de aprovechamiento.**

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su aprovechamiento subjetivo, mediante reparcelación discontinua y voluntaria, a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos excedentes serán compensados, mediante dicha transferencia, que legitimará la edificación de los mismos.
2. Toda transferencia exige la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de fincas 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 precisos para urbanizarlas.
4. El aprovechamiento puede transferirse desde terrenos ubicados en cualquier localización geográfica cualquiera que sea su destino urbanístico, pero la superficie a ceder debe ser mayor o menor en proporción inversa al valor que tenga el suelo en el sitio donde se cede, de manera que el terreno cedido sea siempre equivalente al excedente compensado.

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

5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento puede 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 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.

6. En los casos de las actuaciones aisladas en suelo urbanizado a las que el planeamiento les ha atribuido un incremento de aprovechamiento las transferencias de aprovechamiento podrán ser sustituidas por su compensación económica equivalente determinada según lo establecido en el artículo 72.g) de esta ley. Dichas cantidades se integrarán en el patrimonio público de suelo con la exclusiva finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

**Art. 80. Reservas de aprovechamiento.**

1. Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la Administración el cedente puede reservarse el aprovechamiento de ellos para su posterior transferencia o reparcelación. Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento.
2. 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. La reserva se cancelará cuando se transfiera o reparcele el aprovechamiento reservado.
3. La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento o Administración expropiante previo informe municipal. El ayuntamiento no puede oponerse a la ulterior transferencia si, en su día, aceptó la reserva.
4. Se dará prioridad a la cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones respecto a la cesión de nuevos suelos.
5. Cuando el aprovechamiento subjetivo que corresponda a los propietarios afectados por un programa sea mayor, en su conjunto, que el aprovechamiento objetivo que puedan materializar, el urbanizador o los propietarios que asuman voluntariamente el déficit podrán reservarse el aprovechamiento correspondiente.

**SECCIÓN 2ª: REPARCELACIÓN**

**Art. 81. 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 de fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas 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, 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 reparcelatoria.
- 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.

**Art. 82. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.**

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o, cuando sea improcedente, a indemnización sustitutiva de la adjudicación de suelo.
2. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.
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 se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente. Los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable, incluyendo, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el Registro de la Propiedad.

**Art. 83. Derechos de los afectados por la reparcelación.**

1. Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo 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 reparceladas 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 79.4.
  - d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.
2. Cuando la retribución al urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas según el coeficiente de canje aprobado en el programa, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.
3. La cesión de terrenos para el patrimonio público de suelo corresponde a favor de la Administración actuante.

**Art. 84. Tratamiento de los bienes de dominio público.**

1. Los bienes de dominio público adquiridos por compra o expropiación, 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 la superficie anterior 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 precisa 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. 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 servicio público al que estuviese antes destinado. Será innecesario tramitar un expediente de desafectación separado de la propia reparcelación, en la que siempre se tendrán en cuenta las prerrogativas de la Administración titular del dominio público en la forma antes expresada.

**Art. 85. Valoración de bienes y derechos.**

1. Para la valoración y adjudicación 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, en función de sus condiciones de edificación, situación y aprovechamiento.
3. La valoración de los bienes y derechos será congruente con la legislación estatal.

Serán aplicables las reglas de la expropiación en defecto de norma específica de reparcelación.

**Art. 86. Criterios para distribuir las adjudicaciones.**

1. 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 209.
2. 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 excesos, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

3. Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, 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 excesos a que se refiere el número anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

4. Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación pro indiviso, y ésta última preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones pro indiviso se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.
5. Se procurará, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.
6. Salvo en el caso del artículo 196, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios.

Al propietario a quien se adjudique un exceso, se le conferirá el plazo de un mes para garantizar o desembolsar su pago. A falta de éste, dicho exceso se adjudicará en pro indiviso al propietario que realice una mejor oferta para su adquisición por encima del precio de partida y, en su defecto, al urbanizador. El adjudicatario, sea propietario o urbanizador, tras garantizar el desembolso, podrá, si fuese de su interés, hacer uso de la facultad prevista en el apartado 2 del artículo siguiente. Luego la reparcelación se rectificará en consecuencia.

7. Las parcelas sobrantes, tras aplicación de las restantes reglas, podrán adjudicarse pro indiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado 3, con el fin de limitar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.
8. Las reglas anteriores admiten excepción por acuerdo de los interesados, salvo perjuicio del interés público o de tercero.

**Art. 87. Reglas especiales sobre pro indivisos.**

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 propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho.

2. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el pro indiviso, 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. La aportación de garantía bancaria es requisito de eficacia del requerimiento. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

3. Inversamente, durante la exposición al público del proyecto, los propietarios pueden presentar solicitudes de adjudicación en proindiviso suscritas por todos los afectados.

**Art. 88. Criterios de medición y delimitación de fincas.**

1. En los procedimientos de gestión urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos por la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales y actualizadas sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.
2. El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional.
3. Los propietarios y el urbanizador delimitarán los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen a la vista de las alegaciones presentadas. Las peticiones de delimitación tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación y ésta llevarse a cabo en los diez días posteriores a la finalización de ésta, con presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto y un funcionario público. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa que se incluirá en el expediente de reparcelación.

**Art. 89. Criterios de identificación, titulación y representación.**

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. 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.
2. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la titularidad que no conste fehacientemente o por pública notoriedad.

La Administración actuante 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 los legítimos interesados. Si estos no prestan fianza de retribución ésta se acordará



en terrenos.

3. La representación de titulares de identidad o domicilio desconocido le corresponde al Ministerio Fiscal y, si consta la condición de extranjero, se dará también cuenta de ello al consulado correspondiente.

**Art. 90. Identificación registral de fincas y cuenta de liquidación.**

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, y propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

Las adjudicaciones de fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad.

2. La cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores. A quien resulte acreedor neto se le indemnizará antes de inscribir en el Registro la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago.

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

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que constará de los siguientes documentos:
  - a) Memoria.
  - b) Relación de propietarios e interesados.
  - c) Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación.
  - d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
  - e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
  - f) Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
  - g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.
  - h) Planos.
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 reglamentariamente se determinen y todos cuantos 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 actual 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.

**Art. 92. Tramitación de la reparcelación forzosa.**

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:
  - a) Exposición al público del proyecto de reparcelación forzosa por plazo mínimo de un mes.
  - b) Acreditación previa o simultánea al inicio del período de información 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 de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.
  - d) Requerimientos recíprocos y de pago regulados en los artículos 86.6 y 87 a fin de extinguir o regularizar proindivisos, formulados durante el período de información pública y audiencia posterior.
  - e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo legal.

La resolución debe pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible, y constituyen requisito para su inscripción en el Registro de la Propiedad, siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.

2. En los proyectos de reparcelación que el urbanizador promueva ante la Administración, el silencio se entenderá positivo transcurridos tres meses desde que aquél presente ante ésta dictamen razonado, suscrito por profesionales competentes y con las propuestas que procedan, sobre las alegaciones y requerimientos recíprocos o de pago que se hayan formulado, o desde que concluya el plazo para presentarlas o efectuarlos sin que se hayan producido. El proyecto de reparcelación, acompañado de la documentación acreditativa de su firmeza administrativa, será inscribible en el Registro de la Propiedad.
3. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, salvo silencio positivo conforme al apartado 2. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, éstas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas

definitivamente al proyecto.

**Art. 93. Efectos de la reparcelación.**

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.
2. 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 del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.
  - b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.
  - c) Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador o programa de actuación correspondiente, en caso de retribución en metálico.
  - d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto. 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.

**Art. 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 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 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 exposición al público en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

### **CAPÍTULO III. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**

#### **Art. 95. Definición de patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos.**

1. El patrimonio público de suelo constituye un instrumento de intervención en el mercado del suelo, cuya finalidad es 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) Los porcentajes de cesión legal obligatoria establecidos en el artículo 42.
  - c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria de la cesión de aprovechamiento en los casos establecidos en la presente ley.
  - d) Los demás supuestos previstos en esta ley o en la norma que la desarrolle.

#### **Art. 96. 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 o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, 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 de marcado carácter social y no incluidas en Unidades de ejecución.
- c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la Red Secundaria cuya ejecución no está 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, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
  - f) Creación y promoción de suelo y ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.
  - g) Inversiones en urbanización, espacios públicos y rehabilitación, ello en los ámbitos de las áreas urbanas.
2. Como regla general, el patrimonio público preferirá la enajenación de derechos de superficie a la del pleno dominio. También podrá transmitirse el dominio a precio moderado, vinculando el solar al régimen de vivienda de protección pública o a actuaciones de interés social.
  3. El estatuto normal del superficiario sobre suelo del patrimonio público, sin perjuicio de excepciones justificadas, comportará:
    - a) Constitución del derecho sobre la división horizontal si la hubiera.
    - b) Plazo similar al usual en la amortización de los créditos hipotecarios familiares.
    - c) Derecho a renovación, salvo causa de interés público sobrevenida que lo impida.
    - d) Pago de canon de valor actualizable con el del suelo.
    - e) Derecho a tener como propias las obras y mejoras sobre el terreno y ser indemnizado por ellas en caso de extinción de la superficie.
  4. Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este Capítulo.

**Art. 97. *Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo.***

Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo o disuadir movimientos especulativos suscitados por la revisión del planeamiento, pueden delimitarse áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles. A este fin se redactará plano de delimitación del área a expropiar y memoria justificativa que será aprobada por el ayuntamiento tras exposición pública de veinte días hábiles.

**Art. 98. *Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios.***

1. El planeamiento puede prever la utilización, en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. El terreno en este régimen computará a efectos de estándares y cesiones; el subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el suelo en el dominio público; ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.
2. Los planes podrán prever excepcionalmente, 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**

### **Art. 99. Legitimación de expropiaciones. Modalidades y supuestos expropiatorios.**

1. La aprobación de los planes y programas implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, 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. Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración para la ejecución de planes u obras determinadas.
2. La Administración podrá expropiar, en cualquier tiempo y ubicación, los terrenos dotacionales previstos en el plan. La expropiación para formar viales se extenderá a toda parcela edificable adyacente a la que dote de la condición de solar, salvo cuando se aplique la reparcelación o sea imposible por consolidación. Tampoco procederá la expropiación cuando los propietarios de las parcelas afectadas por la formación del viario asuman los costes de adquisición del terreno y de su urbanización.
3. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo precise la ampliación del patrimonio público de suelo. En ningún caso se ejercerá esta prerrogativa respecto a solares ya urbanizados y edificables por su dueño o respecto a suelos ya programados una vez iniciada su gestión por reparcelación.

### **Art. 100. Derecho a la expropiación rogada.**

1. Los propietarios de terrenos dotacionales sujetos a actuaciones aisladas pueden solicitar su expropiación a los cinco años desde su calificación si el terreno se encuentra en situación urbanizada, privado de toda explotación económica eficiente para su dueño, y no está incorporado a un ámbito de gestión urbanística, incluidos los procesos de reparcelación discontinua y voluntaria.
2. Los propietarios de reservas de aprovechamiento podrán ejercer el derecho del párrafo anterior respecto al terreno que cedieron o en el menor plazo de tres años contados desde la reserva.

Transcurrido el plazo a que se refieren los dos párrafos anteriores sin que se hubiera

llevado a efecto la expropiación el titular advertirá a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la ley, si transcurriesen otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

3. En actuaciones integradas y de renovación prioritaria procede la expropiación si el propietario se abstiene de adherirse a la reparcelación, optando por su derecho a la indemnidad de los usos y construcciones preexistentes.

**Art. 101. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.**

El incumplimiento grave e inexcusable de obligaciones contraídas por convenio urbanístico o derivadas de la ejecución de programas, licencias u órdenes de ejecución o de edificación en régimen forzoso podrá dar lugar a la expropiación de la finca del incumplidor con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que sería de considerar en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

**Art. 102. Expropiación individualizada o conjunta.**

1. En cualesquiera expropiaciones forzosas por razón de urbanismo, la Administración actuante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.
2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa, en los términos establecidos en esta ley.

**Art. 103. 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, 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 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 en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

**Art. 104. Aprobación del expediente de tasación conjunta.**

1. La resolución aprobatoria del expediente se adoptará previo dictamen favorable del *Consell Jurídic Consultiu*.
2. 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.
3. La administración urbanística actuante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación, a efectos de revisar el justiprecio.



## **TITULO II. PROGRAMACIÓN**

### ***CAPÍTULO I. EL PROGRAMA. CONCEPTO, FINALIDAD Y CLASES***

#### ***SECCIÓN 1ª: OBJETO Y ÁMBITO DEL PROGRAMA***

***Art. 105. Objeto del programa de actuación.***

Los programas de actuación tienen por objeto:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística estableciendo sus bases y disponiendo la modalidad de gestión.
- b) Designar al urbanizador.
- c) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y Administración.
- d) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados delimitando su contenido económico.
- e) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
- f) En su caso, completar la ordenación pormenorizada cuando se tramiten junto a la documentación pertinente.
- g) Delimitar unidades de ejecución.
- h) Concretar reservas de vivienda protegida.
- i) En su caso, programar la edificación de solares o rehabilitación de edificios.

***Art. 106. Ámbito territorial del programa.***

1. Los programas de actuación pueden 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 redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.
3. Los programas pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos en que no proceda el otorgamiento de licencia urbanística directa, tales como la rehabilitación o edificación en áreas de renovación urbana prioritaria o solares en régimen de edificación forzosa.

#### ***SECCIÓN 2ª: CONTENIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN***

***Art. 107. Fases y cronología del programa.***

1. El programa regulará el periodo previsto para desarrollar cada una de sus actuaciones

gestoras o materiales.

2. El programa establecerá su plazo máximo de vigencia, susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad. El plazo inicial no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales, y las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.
3. La caducidad del programa implica la finalización de la encomienda a su urbanizador, sin perjuicio de las operaciones de liquidación que procedan y de la edificación de los solares urbanizados.

**Art. 108. Objetivos legales y complementarios del programa.**

1. Los programas tienen 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:
    - i) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
    - ii) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
    - iii) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
    - iv) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
    - v) Red de alumbrado público.
    - vi) 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:
    - i) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
    - ii) 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 general.
  - 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) Garantizar su derecho a un realojo justo a los residentes afectados a quienes legalmente corresponda o a su compensación económica, en los términos que se establece en la presente ley.

2. Cuando el programa tenga por objeto actuaciones aisladas puede circunscribir sus objetivos a alguno de los previstos en los párrafos f) a h) anteriores prescindiendo de los que resulten superfluos a su cometido.

**Art. 109. Contenido documental del programa de actuación. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.**

1. Todo programa comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.
2. La alternativa técnica comprende:
  - a) Plano de ordenación del ámbito de actuación reflejo de la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
  - b) Alternativamente, en ausencia de ordenación pormenorizada o cuando esta pretenda modificarse, el programa se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada, a tramitar y aprobar junto al programa, que establezca, complete o remodele la ordenación pormenorizada en todos o alguno de sus aspectos.
  - c) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
  - d) Proyecto o anteproyecto de obras programadas, con memoria valorada y definición suficiente para hacer una estimación máxima de su coste, y fases de ejecución de obra. El anteproyecto será de obras de edificación o rehabilitación si se trata de actuación aislada.
  - e) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.
  - f) Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el programa y el plazo total de ejecución de actuación.
3. La proposición jurídico-económica se redactará en forma de memoria y normas de actuación, para la gestión directa, o memoria y convenio urbanístico, para gestión indirecta. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa 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 142, desglosando para cada uno sus costes por fases y partidas; cargas globales máximas; y 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 correlativa valoración del suelo a efectos de retribución en terreno.

## **CAPÍTULO II. EL URBANIZADOR. CONCEPTO, FUNCIÓN Y MODALIDADES DE GESTIÓN**

### **Art. 110. El urbanizador. Gestión directa e indirecta.**

1. El urbanizador es el agente público responsable de ejecutar una actuación urbanística integrada o aislada sujeta a programa. Todo programa ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.
2. En ejercicio directo de sus competencias, la condición de urbanizador puede ser asumida por la propia Administración o por sus entidades instrumentales, mediante gestión directa; también puede atribuirse a un particular o empresa mixta, mediante gestión indirecta.
3. Corresponde a la Administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión, directa o indirecta, al programar cada actuación.

### **Art. 111. Funciones del urbanizador.**

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 que comprenda dicha actuación, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago ante el contratista constructor.
- 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.
- f) Asumir la adquisición de terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de terrenos de titulares que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) En su caso, promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen a consecuencia del desarrollo del programa, en los casos en que así se haya convenido por especiales por su interés social o necesidades funcionales de éste.

### **Art. 112. Gestión indirecta: requisitos para la designación de agente urbanizador.**

1. El urbanizador en la gestión indirecta, o agente urbanizador, es designado por la Administración en pública concurrencia, respetando las reglas de transparencia y no discriminación de acuerdo con el procedimiento establecido en esta ley. Su designación se acuerda al aprobar el programa y según los términos del mismo expresados en su respectivo convenio urbanístico.

2. Podrán ser agentes urbanizadores y promover programas de actuación 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 incurso en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público de acuerdo con la legislación aplicable.
3. El agente urbanizador debe acreditar su solvencia técnica y económica para desempeñar sus funciones. La Administración podrá exigir requisitos específicos de solvencia para cada concreta actuación, en atención y proporción a sus características, debiendo establecerlo y publicitarlo con carácter previo a la presentación de ofertas económicas.

La propiedad de terrenos en el ámbito de actuación no es exigible como requisito de participación en el concurso, sin perjuicio del derecho de subrogación previsto en esta ley.

4. No es exigible clasificación para ser urbanizador.

**Art. 113. *Carácter indelegable de las funciones de autoridad.***

1. Las funciones de autoridad que corresponden a la Administración actuante son indelegables. Si el urbanizador es empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su Administración tutelar.
2. El agente urbanizador sólo puede requerir al propietario el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes es precisa 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 agente urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.

**Art. 114. *Responsabilidad del urbanizador.***

1. El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el programa dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarlo.
2. El urbanizador responderá ante los afectados de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.
3. El incumplimiento del agente urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa determinará las consecuencias previstas en su convenio y en la ley y la resolución de éste por causa grave. La demora injustificada en la ejecución de las obras podrá penalizarse, sin perjuicio del derecho del urbanizador a repetir contra sus contratistas. El retraso en la

gestión reparcelatoria será penalizado en proporción al valor del suelo.

### **CAPÍTULO III. EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN**

#### **SECCIÓN 1ª: GESTIÓN DIRECTA**

**Art. 115. Procedimiento de programación en gestión directa y órganos competentes para impulsarla.**

1. La Generalitat y los municipios pueden promover programas en el ámbito de sus respectivas competencias, así como sus instrumentos de ejecución.
2. Los programas en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el Capítulo III, Título III del Libro I.
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 o normas de actuación expresando la fecha de presentación en el Registro de Programas.

**Art. 116. Valoración de la retribución en suelo en la gestión directa.**

1. La Administración, en gestión directa, reservará algunas parcelas edificables para financiar las obras de urbanización, previo informe imparcial de tasación del suelo. Dichas parcelas le serán adjudicadas a la Administración fiduciariamente para su enajenación en subasta a fin de recaudar fondos que cubran las cargas del programa. Esta adjudicación es independiente de la que, en la misma reparcelación, corresponda a la Administración por patrimonio público de suelo u otros conceptos. Si el precio de venta de los solares supera las cargas de urbanización, atendido el precio final de la obra, la diferencia recaudada se reintegrará a los propietarios.
2. Es innecesario lo anterior cuando sea superfluo determinar un precio del suelo en libre concurrencia, bien porque el programa se desarrolle por expropiación, o cuando los propietarios opten por retribuir en metálico, así como en el caso de adjudicación del suelo de reserva para vivienda pública protegida previsto en el artículo 139.3.

**Art. 117. Urbanizador-constructor en la gestión directa.**

1. La contratación del constructor por la Administración 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 a la que hace referencia el artículo anterior, comprometiéndose el contratista a aceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar al 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 constructor la elaboración del proyecto de urbanización, si no se acompañara al programa del mismo y la preparación 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.

## **SECCIÓN 2ª: EMPRESAS MIXTAS**

### **Art. 118. *Gestión del programa mediante empresa mixta.***

1. Los órganos y empresas competentes para la gestión directa del programa 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. Podrá cederse la condición de urbanizador que ostente la Administración o empresa pública cuando la evolución de las circunstancias económicas lo aconseje.

## **SECCIÓN 3ª: GESTIÓN INDIRECTA**

### **SUBSECCIÓN 1ª: INICIATIVA Y CONVOCATORIA DEL CONCURSO DE PROGRAMACIÓN**

#### **Art. 119. *Iniciativa para promover los programas.***

Los programas también pueden ser promovidos a instancia de un particular, sea o no propietario, por iniciativa privada directa o compitiendo en un concurso convocado por la Administración.

#### **Art. 120. *Convocatoria pública de iniciativas técnicas de programación. Bases de programación.***

1. El Ayuntamiento Pleno podrá convocar concursos para suscitar la formulación de propuestas de programa de acuerdo con unas bases rectoras. Si la iniciativa comporta una modificación de la ordenación estructural, antes de la formulación de las bases, el ayuntamiento deberá elaborar un documento consultivo y obtener el documento de referencia por parte del órgano ambiental y territorial, de acuerdo con los artículos 53 y 54.
2. Las bases deberán ser coherentes con la ordenación del plan general estructural o, en su caso, con el documento de referencia emitido para su modificación.

3. Las bases cumplirán una función orientativa de los criterios y objetivos públicos de la programación. Mediante acuerdo plenario municipal, se podrán aprobar bases rectoras de los aspectos técnicos de la urbanización y las cláusulas administrativas particulares del concurso tales como los requisitos de solvencia técnica y económica para participar en el concurso, así como los méritos económicos puntuables en él.
4. Las bases serán objeto de publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y, cuando convoquen concurso, irán precedidas de otra publicación en un diario no oficial de amplia difusión.

**Art. 121. Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa.**

1. Los particulares interesados en promover un programa deben solicitar informe preceptivo de la Administración sobre sus condiciones y viabilidad presentando un documento consultivo que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponerla, junto con una propuesta de bases reguladoras de la actuación.  
Con el mismo fin, y aún antes de ello, 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. A la vista del resultado de la consulta el ayuntamiento podrá aprobar unas bases por acuerdo plenario, que podrán ser las propuestas por el promotor u otras, y convocar concurso de programación o limitarse a la emisión de informe al que, no obstante, se le dará la misma publicidad exigible para las bases conforme al apartado 4 del artículo anterior.
3. El plazo para informar sobre la iniciativa y acordar lo que proceda sobre ella será de tres meses.

El transcurso de ese plazo sin respuesta expresa legitimará al promotor para iniciar directamente el concurso de programación, respetando los principios de transparencia, objetividad, publicidad y pública concurrencia. No cabe esta forma de tramitación si el programa prevé la alteración del plan general estructural, salvo declaración de exención de evaluación ambiental y territorial estratégica, previa consulta del promotor al órgano ambiental y territorial.

4. Será innecesario el trámite de consulta regulado en los números anteriores cuando el programa se limite al desarrollo de una unidad de ejecución con ordenación pormenorizada prevista en otros planes anteriormente aprobados. En este caso el promotor puede iniciar directamente el concurso de programación.



**Art. 122. Pública concurrencia.**

1. Si el ayuntamiento aprueba las bases de programación, la licitación se realizará conforme a lo establecido en las mismas.
2. Si el ayuntamiento no contesta la consulta previa sobre la viabilidad del programa en el plazo establecido o lo hace mediante simple emisión de informe sin convocar de oficio el concurso, el interesado podrá suscitar directamente la pública competencia en los términos fijados en este artículo.

Para ello deberá publicitar su alternativa técnica con las condiciones, avisos y anuncios regulados en el artículo siguiente, lo que culminará convocando el concurso en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. Debe hacer constar en anuncios y avisos la posibilidad de presentar, ante el ayuntamiento, alternativas técnicas de programa en competencia con la iniciativa del anunciante, durante el plazo de tres meses contados desde la publicación de dicha convocatoria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y advirtiéndole que, durante ese plazo, los interesados en competir habrán de iniciar la información pública de sus respectivas alternativas técnicas en forma legal. Los anuncios de las alternativas técnicas presentadas en competencia sobre la inicial no podrán abrir nuevos plazos para la formulación de nuevas iniciativas.

En el caso de que más de una alternativa técnica se promueva sobre un ámbito que coincida en todo o en parte con otra propuesta en tramitación, prevalecerá el procedimiento que se haya iniciado con anterioridad, entendiéndose iniciado en la fecha de publicación de la alternativa técnica.

**SUBSECCIÓN 2ª: DESARROLLO DEL CONCURSO DE PROGRAMACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA**

**Art. 123. Publicidad de las propuestas en concurrencia. Protocolización notarial.**

1. Si no hay bases de programación, el promotor que interese participar en el concurso de programación, dentro del plazo para concurrir debe presentar su alternativa técnica y su propuesta de bases de actuación ante el ayuntamiento y realizar seguidamente, y por su orden, las siguientes actuaciones:
  - a) Remitir un aviso anunciando su iniciativa a quienes le consten como titulares de derechos ubicados en el ámbito afectado por ser identificables en la base cartográfica del catastro.
  - b) Dar cuenta de su iniciativa a la conselleria competente en materia de territorio, y a la Administraciones afectadas para que, si lo estiman procedente, emitan informe.
  - c) Protocolizar los documentos constitutivos de la propuesta de programa y las bases de actuación mediante acta, autorizada por notario con competencia territorial en el municipio afectado.

- d) Publicar un anuncio en un diario no oficial de amplia circulación.
  - e) Remitir anuncio al *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* dando publicidad a su iniciativa.
2. Tanto los avisos como los anuncios a los que se refiere el apartado anterior expresarán claramente: la convocatoria que motiva la presentación de alternativa técnica, indicando su fecha de publicación en *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*; el objeto y características esenciales de la alternativa técnica de programa; la notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado ante el ayuntamiento; la advertencia de que, durante cuarenta y cinco días hábiles desde la publicación del anuncio de información pública de tal alternativa técnica en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, cualquier persona podrá comparecer en dicha notaría para obtener copia del acta a que se refiere el número anterior o solicitar que se le exhiba la misma. Asimismo se hará constar la posibilidad de consultar en el ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar alegaciones ante él, para su incorporación a las mismas durante el referido plazo.

**Art. 124. Documentación a presentar por los participantes en el concurso.**

- 1. Las alternativas técnicas de programa se formalizarán por los concursantes con todos los documentos propios de aquellas según lo establecido en el artículo 109.2 y 3 y los que, en su caso, indiquen las bases, incluyendo los instrumentos de planeamiento o ejecución que la acompañen. En la documentación expuesta al público se incluirá copia completa del resultado de las consultas previas realizadas, cuando sea procedente.
- 2. Finalizada la exposición al público de su alternativa técnica, y dentro de los diez días siguientes, el proponente de ella presentará ante el ayuntamiento copia del acta notarial acreditativa del cumplimiento de las condiciones de publicidad exigibles conforme al artículo anterior.

**Art. 125. Elección de alternativa técnica de programa.**

- 1. El ayuntamiento definirá la alternativa técnica de programa escogida por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas, dentro de los límites y objetivos públicos definidos por:
  - a) La ordenación estructural del plan general estructural, si no es objeto de modificación en el programa.
  - b) La memoria ambiental y territorial, en caso de alteración de la ordenación estructural.
  - c) La ordenación pormenorizada, si está definida por el planeamiento municipal y no es objeto de modificación por la alternativa técnica.

- d) Las bases del concurso, que hubiera establecido el ayuntamiento o, en su defecto, las propuestas por el promotor.
2. Para ello si no se modifica la ordenación estructural, antes de seleccionar la alternativa técnica, se ponderarán las alegaciones e informes aportados al expediente y se atenderá a las prioridades de la sostenibilidad ambiental manifestadas en el informe de sostenibilidad ambiental y territorial y en la memoria ambiental y territorial, todos ellos emitidos al planeamiento urbanístico al amparo del que se desarrolla el programa y a las preferencias de la población afectada.
  3. Si las alternativas técnicas propusieran modificación de la ordenación estructural, el ayuntamiento enviará la documentación de todas las alternativas técnicas presentadas, identificando aquella que se propone seleccionar, junto con la propuesta municipal de memoria ambiental y territorial, al órgano ambiental y territorial con el fin de que emita una memoria ambiental y territorial única. A estos efectos cada una de las propuestas tendrá la consideración de alternativa conforme a la ley de evaluación ambiental de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente.
  4. El ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrencia. La decisión sobre ellas se adoptará tras concluir el periodo de participación pública de todas las presentadas, después de la emisión de la memoria ambiental y territorial.
  5. Si las alteraciones de la alternativa técnica introducidas por el ayuntamiento de acuerdo con el apartado 1 de este artículo modificaran sustancialmente la presentada por el promotor, dicha alternativa con sus modificaciones se someterá a trámite de información pública por un plazo de veinte días.
  6. La alternativa técnica de programa será elegida por el Pleno del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de este artículo.
  7. Dicho acuerdo también establecerá el régimen de gestión y, si ésta es indirecta, los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional que sean exigidos para competir, si no estuvieran fijados en las bases de programación.

Asimismo se establecerán los criterios de selección del agente urbanizador. Se primará la oferta económica más competitiva y favorable para los propietarios de suelo y demás afectados. Cuando sólo haya un criterio de selección se atenderá al menor coeficiente de canje y al menor coste de las cargas de urbanización.

8. El acuerdo se publicará en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* convocando a la presentación de la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, durante el plazo de veinte días contados desde dicha publicación y previa aprobación de las bases reguladoras del procedimiento.

Puede presentar proposición jurídico-económica, en plica cerrada, con el contenido

señalado en el artículo 109.3, cualquier interesado que acredite cumplir las condiciones de solvencia, capacidad y habilitación exigibles en los términos y plazos indicados en la convocatoria por el ayuntamiento.

### ***SUBSECCIÓN 3ª: DESIGNACIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR***

#### ***Art. 126. Proceso de designación del urbanizador.***

1. Presentadas las plicas cerradas conforme a la convocatoria a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, 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 comunicará 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. El segundo acto público indicará la valoración obtenida por los licitadores en relación con la documentación del sobre primero y se procederá a la apertura del sobre segundo con la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática.
2. 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-Pleno, sólo se procederá a la apertura de plicas en un solo acto.
3. El urbanizador será seleccionado y designado provisionalmente por el alcalde u órgano en quien delegue según los criterios objetivos estipulados en la convocatoria.
4. Durante los quince días siguientes a la notificación a los licitadores de la propuesta de designación del urbanizador podrán ejercitar su derecho de subrogación, siempre que acrediten la solvencia técnica o profesional y económica o financiera exigible por la Administración actuante, por este orden:
  - a) El propietario único de todos los terrenos privados.
  - b) Las agrupaciones de interés urbanístico que representen la propiedad de más del doble de la superficie respecto a la que brinde su apoyo el urbanizador provisionalmente designado y hayan presentado o respaldado una alternativa técnica en el concurso.
  - c) El promotor de la propuesta técnica de plan parcial o de reforma Interior elegida con el programa, si ostenta o tiene el apoyo de al menos un veinticinco por cien de superficie de propiedad afectada por la alternativa técnica elegida.
5. En los dos últimos párrafos del apartado anterior sólo cabe subrogación si quien la reclama ofertó con una puntuación que alcance el setenta y cinco por cien de la plica mejor valorada o con coeficiente de canje inferior a cinco cuartos del valor del más ajustado. La

subrogación exige que el subrogante asuma los compromisos económicos de la plica ganadora.

6. En este plazo se podrán presentar alegaciones contra la exclusión o admisión injustificada de proponentes o contra la indebida aplicación de los baremos económicos rectores del concurso.
7. Durante estos mismos quince días el expediente permanecerá en exposición pública, debiendo notificarse personalmente a los propietarios afectados, a los efectos de formulación de alegaciones.

**Art. 127. *Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio.***

Concluidas las anteriores actuaciones, el alcalde u órgano en quien delegue:

- a) Reconocerá la condición de urbanizador a quien resulte merecedor de ella y declarará aprobado el programa según la alternativa técnica escogida.
- b) Ordenará su inscripción en el Registro de Programas y la subsiguiente publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, conforme al artículo 115.3.
- c) Citará al urbanizador electo a suscribir el convenio de programación y presentar garantía definitiva, transcurridos quince días desde la publicación. Si desatiende el emplazamiento decaerá en su derecho pudiendo pasar éste al siguiente candidato.

**Art. 128. *Derecho de reintegro de gastos de proyecto.***

Los proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos o de aplicación para el desarrollo del programa, si no resultan designados urbanizador, podrán reclamar de éste, con cargo a la actuación, el derecho de reintegro de los gastos justificados de proyectos, incrementados con un premio del veinte por cien.

## **CAPÍTULO IV. RELACIONES ENTRE URBANIZADOR Y PROPIETARIOS**

### **SECCIÓN 1ª: PRINCIPIOS GENERALES: LIBERTAD DE PACTOS Y TRANSPARENCIA**

**Art. 129. *Relaciones entre propietarios y urbanizador.***

Las relaciones entre propietario y urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario regirán las reglas establecidas en esta ley. El programa podrá regular medidas de arbitraje y mediación asequibles a los propietarios que se acojan a ellas. En todo caso la Administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa establezca para las personas afectadas por él.

**Art. 130. Derechos y deberes básicos del propietario.**

1. El propietario tiene derecho:
  - a) Al arbitraje y tutela previstos en el programa.
  - b) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
  - c) A obtener del urbanizador y de la Administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa.
  - d) 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 compensación monetaria por su propiedad.
2. Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa, tienen los deberes legales de:
  - a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.
  - b) Proporcionar lealmente la información sobre su propiedad, conforme al artículo 89.1.
  - c) Facilitar la pronta ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa.

**SECCIÓN 2ª: MODALIDADES DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN EL PROGRAMA**

**Art. 131. Expropiación y reparcelación.**

1. Los programas, como norma general, se gestionan por reparcelación. No obstante podrán desarrollarse mediante expropiación por razones de especial urgencia o necesidad pública.
2. El programa se ejecutará por expropiación cuando:
  - a) La reparcelación sea irracional o imposible, ya sea por la consolidación generalizada de los terrenos o por tratarse de la implantación de edificios o actividades cuya gran dimensión impida dividir el solar en lotes reparcelables.
  - b) La actuación revista un especial interés público o social, que destaque frente a otras actuaciones ordinarias.
  - c) Falte la colaboración de la iniciativa privada o se trate de terrenos previamente expropiados.

**Art. 132. Posiciones básicas del propietario ante el programa.**

1. Los propietarios afectados por el programa pueden elegir entre:
  - a) Adherirse o no al programa y su reparcelación. La adhesión implica ejercer la facultad de participar en la actuación de conformidad con lo regulado en la legislación estatal.
  - b) En caso de adhesión escoger modalidad de retribución, pudiendo optar entre

retribución en terrenos o retribución en metálico. Lo primero consiste en aportar terrenos de valor equivalentes al coste de urbanizar los solares que se reserve quien aporta; lo segundo en costear en dinero la cuota parte de urbanización que corresponde al solar que se le adjudique.

2. Un mismo dueño puede combinar ambas modalidades de retribución respecto a sus distintas fincas o respecto a una sola si su dimensión lo permite.

**Art. 133. *Emplazamiento a los propietarios para que decidan sobre su participación en el Programa.***

1. Antes de la reparcelación, el urbanizador remitirá comunicación fehaciente e individual a los propietarios con los siguientes contenidos:

- a) Fecha de aprobación y publicación del programa 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:
  - i) Coeficiente de canje.
  - ii) Costes estimados de la urbanización (total y unitario repercutido por metro cuadrado o vivienda).
  - iii) Aprovechamiento subjetivo.
  - iv) Superficie mínima de terreno requerida para obtener la adjudicación de solar.
  - v) 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 ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se precisen 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:
  - i) La posibilidad de elegir modalidad de retribución.
  - ii) El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.
  - iii) La cuantía y contenido literal del modelo de aval o garantía a prestar por quien retribuya en dinero.
  - iv) Condiciones de la retribución en suelo.
  - v) Advertencia de que para retribuir en metálico se ha de garantizar formalmente el pago, afianzando su importe dentro de plazo.
  - vi) Emplazamiento a los propietarios para que se pronuncien al respecto.

Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo, sin prejuzgar la superficie del propietario a quien se solicitará que presente la documentación acreditativa de su derecho. Se advertirá que dichos importes serán revisados al

determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa, de los que sólo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias.

- 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 y el siguiente.
  - h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada de modo telemático y presencial.
2. La comunicación informará también, a los propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce esta ley.
  3. Esta comunicación y las ulteriores deberán ser practicadas con idénticas garantías de constancia y recepción que las establecidas para las notificaciones en la legislación estatal sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

**Art. 134. *La adhesión al programa. Plazo y forma para efectuarla.***

1. Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán manifestar 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 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 lo será tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

La adhesión tardía se admitirá, oído el 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.

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 deberá identificar los terrenos que son objeto de la misma y la actuación a que se refiere, acompañando la notificación que la motiva, así como el documento expresivo del título de propiedad, la superficie y características de ésta, en especial las relacionadas en el artículo 143, las garantías prestadas y el domicilio y correo electrónico



donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones urbanísticas.

**Art. 135. Efectos de la adhesión del propietario al programa.**

1. En el otorgamiento de adhesión, el propietario ha de manifestar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la Administración actuante la posesión de la finca cuando se precise para poder iniciar la urbanización y manifestará su conocimiento de la necesaria afección real de la misma 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.

Asimismo deberá indicar si desea participar en la ejecución del programa mediante retribución en terrenos o en metálico, o mediante una modalidad mixta. En el segundo y tercer caso aportando la garantía real o la fianza o aval equivalente al coste de las cargas que le correspondan.

2. La adhesión no limita al propietario su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa.
3. 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, estándose a lo estipulado y previsto, para tal caso, en el otorgamiento inicial.
4. La adhesión en beneficio de ausentes o incapaces, otorgada por quien ostente la administración ordinaria de sus bienes, surte efecto provisional en tanto se cumplimentan las actuaciones precisas para perfeccionarla.

**Art. 136. La falta de adhesión. Derechos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.**

A falta de adhesión expresa al programa la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan. Dicha indemnización se tasarán, conforme a la legislación estatal.

**Art. 137. Ocupación de fincas para la ejecución del programa.**

1. La ocupación de fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación o incluso antes, respecto a los adheridos, cuando la Administración actuante la juzgue necesaria para realizar las obras programadas. En este segundo supuesto, con carácter previo a la ocupación de la finca deberá realizarse la indemnización correspondiente o, en su defecto, se tasarán estimativamente dicha

indemnización.

2. La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento de acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anejará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la 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 tasaré estimativamente por la administración a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

### **SECCIÓN 3ª: MODALIDADES DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR. RETRIBUCIÓN EN METÁLICO Y EN SUELO**

#### **Art. 138. Retribución en metálico al urbanizador.**

1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico los gastos presupuestados en el programa, como máximo, conforme al artículo 142, salvo la retasación de cargas.
2. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la Administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. Los pagos se ordenarán según la cuenta de liquidación y plan de pagos establecido en la reparcelación o aprobados posteriormente. Las cuotas se girarán 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. 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. En todo caso, bajo gestión directa e indirecta, antes del inicio de obras podrán girarse cuotas a cuenta del coste de proyecto y de las indemnizaciones.
4. La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.
5. Los requerimientos de pago, del urbanizador al propietario, revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación en periodo voluntario. La recaudación en vía ejecutiva o la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la Administración quien la acordará si procede.
6. Las cuotas impagadas en vía voluntaria se cobrarán ejecutando la garantía financiera o real presentadas 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. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.
9. 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.

**Art. 139. *Retribución en suelo al urbanizador.***

1. Los propietarios tienen derecho a la retribución en suelo que ha de estar prevista y cuantificada en el programa, salvo imposibilidad material por consolidación del ámbito.
2. Se presume escogida esta modalidad de retribución a falta de fianza completa 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.
3. Esta modalidad 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 y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.
4. La retribución en suelo se materializa, a favor del urbanizador, en el proyecto de reparcelación.
5. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.
6. Las cargas variables pueden retribuirse en terreno, según la valoración del programa, salvo que el propietario pida su pago en metálico.

**SECCIÓN 4ª: CARGAS DE URBANIZACIÓN Y OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD**

**Art. 140. *Derechos y obligaciones de los propietarios adheridos al programa.***

1. Los propietarios adheridos tendrán derecho a participar en la reparcelación conforme a la normativa estatal aplicable, estando obligados a asumir las cargas y obligaciones en ella establecidas, con el alcance preciso para cumplir los objetivos y previsiones del programa, retribuyendo a tal fin al urbanizador.
2. El coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa será soportado por los propietarios en justa proporción al valor de los solares adjudicados en reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.
3. Los propietarios adheridos cederán gratuitamente a la Administración en régimen de

equidistribución, los suelos de destino dotacional o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles. Cederán, por ambos conceptos, hasta compensar su excedente de aprovechamiento conforme a los parámetros establecidos por la ordenación estructural.

**Art. 141. Exceso de cesiones motivado por necesidades de conexión o refuerzo de la actuación integrada.**

1. Si por razones funcionales, para la conexión e integración territorial de la actuación, se requiere ocupar más suelo dotacional del que corresponda conforme al artículo anterior, quienes soporten voluntariamente tal exceso tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.
2. 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.

**Art. 142. Cargas de urbanización del programa susceptibles de reparto reparcelatorio.**

1. Son cargas de la actuación que, a título de retribución al urbanizador, soportan en justa distribución los propietarios reparcelados el coste de:
  - a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos mínimos legales del programa enunciados en el artículo 108.1 que desarrolle el urbanizador.
  - b) La redacción de proyectos técnicos y la dirección de obra precisa 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, que incluyen sus gastos generales y financieros, a precio de mercado en el momento de la programación y le obligan a sufragar en beneficio de la actuación:
    - i) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la Administración.
    - ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
    - iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador para controlar la ejecución y recepción de obras o el cumplimiento de obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
  - d) Beneficio empresarial del urbanizador calculado como un porcentaje, de hasta el diez

por cien, del valor de los demás conceptos.

2. Son cargas y prestaciones de la actuación, a coste variable, a indemnizarse entre los propietarios en régimen de equidistribución:
  - a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, plantaciones y sembrados a derribar o arrancar o destruir, o a ceder a la administración, y 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) El importe, en su caso, del canon de urbanización devengado a favor de la Administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 144.
3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa. 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 exaccionados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan.

**Art. 143. 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:

- 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 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 devengados a instancia del propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa.

**Art. 144. 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, repercutiéndolo 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 aisladas. El beneficiario del pago anticipado podrá instar la inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos que adquiriera por sufragarlo, previa audiencia del titular de la finca gravada y aprobación municipal.
4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor también podrá establecerse un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas polinómicas de actualización y justo reparto.
5. Asimismo podrá establecerse canon con destino finalista a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.

**Art. 145. Retasación de cargas.**

1. Sólo procede la retasación de cargas presupuestadas en el programa por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Su tramitación exige audiencia de los afectados y no puede implicar aumento del beneficio del urbanizador.

2. 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, 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, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.
3. Son pertinentes, sin considerarse retasación, las actualizaciones de costes para adecuarlos a la inflación, que se aplicarán tomando como referencia inicial la fecha de presentación de la proposición jurídico-económica. También se entenderán siempre pertinentes los cambios justificados en la estimación de cargas variables.
4. La retasación, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según la oferta del urbanizador en plica de concurso. 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, no pagarán retasación.

**Art. 146. Redes de suministro y costes de urbanización.**

1. Las redes de servicio (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas),

construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios, se ceden gratuitamente y libres de cargas al ayuntamiento que ha de recibir.

La entrega de dichas instalaciones a compañías suministradoras para su explotación devengará, a favor del ayuntamiento, el derecho a reintegrarse del gasto de implantarlas a cargo de las compañías beneficiarias. El cobro se liquidará según el coste real soportado en el programa. Dicho importe se fraccionará en cuotas anuales en proporción a las nuevas pólizas de abonado que se conecten, en cada ejercicio, respecto al total previsto en la actuación.

El proyecto de reparcelación acompañará la correspondiente propuesta de imposición aún a reserva de determinar las compañías beneficiarias.

2. Los ingresos procedentes de este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.
3. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionalmente del valor de la prestación que le es exigible conforme a los apartados anteriores.
4. 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 5ª: GARANTÍAS DEL PROCESO URBANIZADOR**

### **Art. 147. Modo de formalizar las garantías de cumplimiento de 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 o para la obtención de licencias urbanísticas, se deben constituir mediante aval bancario o fianza con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación administrativa general. Se cancelarán por cumplimiento del obligado.
2. Podrán sustituirse las garantías personales 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.
3. 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.

**Art. 148. Garantía de promoción del programa.**

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 adjudicación del mismo, 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 efectuada por el ayuntamiento.
2. Los agentes urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa. 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 que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente su importe hasta el diez por cien.

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, debe comprometer crédito con cargo al presupuesto corriente, 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.

**Art. 149. 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 aval bancario o fianza con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación administrativa general.
2. Esta garantía le será devuelta o cancelada, 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 inscribe en el Registro de la Propiedad.

**Art. 150. Garantía de retribución al urbanizador.**

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



**Art. 151. Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación.**

Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas 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 prevé.

**Art. 152. 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 185.1, 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.

## **CAPÍTULO V. LAS RELACIONES DEL URBANIZADOR CON OTROS EMPRESARIOS**

### **SECCIÓN 1ª: EMPRESARIO CONSTRUCTOR**

**Art. 153. El empresario constructor.**

1. Se denomina empresario constructor al responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa.
2. El empresario constructor será seleccionado por el urbanizador convocando y adjudicando un concurso sujeto a las reglas y garantías de publicidad, concurrencia y no discriminación previstas por la legislación de contratos del sector público. El constructor reunirá los requisitos de solvencia económica y financiera, técnica y profesional, prohibiciones de contratar y clasificación necesaria contemplada en dicha legislación.
3. No obstante el agente urbanizador puede asumir o encomendar la obra como libremente convenga con los propietarios que han de pagarla, exigiendo siempre las condiciones legales de solvencia técnica y financiera del constructor y respetando el principio de no discriminación.

También puede asumir el urbanizador la ejecución de la obra, por falta de ofertas que concurren a la licitación cumpliendo su pliego y mejorando el precio del programa que sirva de base para ella.

4. El proceso de selección del constructor utilizará como presupuesto máximo y base de licitación, el de contrata establecido en la adjudicación del programa, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra que, en el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a los propietarios, sin descuidar las exigencias de la sostenibilidad ambiental durante su proceso de ejecución.

5. En la contratación de la obra está prohibido fraccionarla con el fin de minorar las exigencias legales de publicidad y concurrencia. Si se fracciona por otros motivos se aplicará a todos los lotes la máxima exigencia legal aplicable de no hacerse el fraccionamiento.

**Art. 154. *Relación entre agente urbanizador y empresario constructor.***

1. La relación entre agente urbanizador y empresario constructor tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior. La Administración sólo intervendrá en ella por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la Administración respecto al dominio público.
2. El agente urbanizador debe justificar ante la Administración que la selección del constructor observa 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.
3. Como garantía de transparencia la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial.
4. La documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a los propietarios interesados y depositada en los archivos públicos.

**SECCIÓN 2ª: CESIÓN, SUBCONTRATACIÓN Y ACTUACIONES CONEXAS**

**Art. 155. *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 siempre que se haya ejecutado, al menos, un veinte por cien del importe del programa. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

**Art. 156. *Subcontratación.***

1. El agente urbanizador podrá subcontratar con terceros de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa. 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.

**Art. 157. Adjudicación conexas o condicionada.**

1. Los programas 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 precisas 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 sobrecostos de común utilidad.
3. El incumplimiento por un urbanizador de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de los programas afectados, pero los urbanizadores injustamente perjudicados podrán subrogarse en la posición del causante del daño si cumplen los requisitos de solvencia exigibles para ello.
4. Cuando alguna de las obras públicas previstas en el programa se pueda financiar por explotación comercial, ésta podrá encomendarse mediante concesión otorgada conforme a su legislación específica. La concesión y el programa se establecerán con la oportuna coordinación de sus previsiones, correspondiendo a éste gestionar la aportación del terreno y a aquélla la de sus instalaciones. Si la ejecución de la obra a sufragar con cargo a la explotación concesional fuese inseparable de la urbanización, se impondrá a concesionario y urbanizador la obligación de contratarla conjuntamente sin perjuicio de sus respectivas responsabilidades.

## **CAPÍTULO VI. FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA**

### **SECCIÓN 1ª: FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA**

**Art. 158. Finalización normal del programa.**

El programa concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras cuya promoción y gestión tiene por objeto, la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación y la devolución de garantías.

**Art. 159. Recepción y conservación de la urbanización.**

1. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador. 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.
2. Los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización cuyo objeto sea el mantenimiento de servicios

extraordinarios que sean de interés particular. Asimismo, podrá concertarse con la Administración, que sufragará el mantenimiento de los servicios ordinarios mediante aportación financiera en favor de las entidades colaboradoras.

3. Las obras de urbanización pública se entenderán recibidas a los tres meses de su ofrecimiento formal al ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público. Desde que se entiendan recibidas, 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.
4. Los gastos de conservación serán a cargo de la Administración a partir de la recepción de obras, salvo la reparación de vicios constructivos.
5. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicio oculto.
6. Es posible la recepción parcial por fases de funcionalidad autónoma.

## **SECCIÓN 2ª: FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA**

### **Art. 160. Cancelación de la programación.**

La Administración acordará la cancelación del programa por:

- a) Caducidad de su término.
- b) Por causa de fuerza mayor.
- c) Por cambio legítimo en los criterios de planeamiento.
- d) Por cesar el urbanizador en sus funciones sin sustituto autorizado.

El acuerdo cancelando el programa o sustituyendo al urbanizador se publicará en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* previa comunicación al Registro de Programas.

### **Art. 161. Remoción del agente urbanizador en el ejercicio de sus cometidos.**

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*.
2. Será revocada su encomienda al agente urbanizador, con resolución del convenio de programación, 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.

- 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.
  - d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.
  - e) Renuncia injustificada.
  - f) La incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea.
3. La revocación conllevará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, la incautación de garantías, la imposición de penalidades y la indemnización de daños y perjuicios irrogados a la Administración o a los afectados.
  4. La renuncia, unilateral o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al agente urbanizador.
  5. La caducidad del programa por conclusión de su término, dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas en los apartados 3 o 4 precedentes.

**Art. 162. *Fuerza mayor e ius variandi.***

1. En casos de fuerza mayor y siempre que no exista actuación imprudente por parte del urbanizador, será legítima la cancelación del programa. La alteración sustancial de la programación por tales motivos requiere informe previo del órgano ambiental y territorial de la Generalitat.

La misma regla se aplicará cuando, por causa justificada de interés público, se acuerde un cambio de planeamiento o suspensión de licencias con los efectos descritos en el apartado anterior.

2. La Administración puede imponer cambios, por interés público, observando los trámites legales de modificación del planeamiento o proyecto aprobado y ordenar que prosiga la programación dentro de los límites económicos de la retasación de cargas y salvo alteración que exceda el veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.
3. Los cambios regulados en este artículo se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

**Art. 163. *Suspensión temporal del programa por causas ambientales imprevistas.***

Si durante la ejecución del programa se manifestaran efectos ambientales imprevistos al aprobarlo, su urbanizador, tan pronto tome conocimiento, adoptará las medidas cautelares imprescindibles para prevenirlos. En el plazo de diez días comunicará al ayuntamiento y al órgano ambiental y territorial lo sucedido, junto a una propuesta

preliminar para paliar el problema. El órgano ambiental y territorial, tras las comprobaciones e informes pertinentes, resolverá sobre la solución definitiva en el plazo de un mes, notificando su decisión al urbanizador y al alcalde para que apliquen las medidas o inicien, en su caso, el procedimiento de modificación del programa.

**Art. 164. *Sustitución del urbanizador.***

1. La Administración actuante, podrá acordar que el agente urbanizador cesante continúe en funciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público. También podrá suspenderlo cautelarmente mientras se tramita su cese definitivo.
2. Si no ha transcurrido más de un año desde la adjudicación del programa se podrá invitar, por su orden y derecho, para su designación como nuevo urbanizador, a quienes fueron subrogados tras su designación provisional o formularon ofertas de segunda puntuación en el concurso de programación. En otro caso podrá iniciarse nuevo concurso o acordar razonadamente la gestión directa.
3. La reasignación de responsabilidades procederá, sin alterar las condiciones económicas de los propietarios afectados. El nuevo urbanizador asumirá las obligaciones del antiguo, afectando a este fin los recursos resultantes de la liquidación de la programación anterior, incluyendo cuotas pendientes de cobro.

**Art. 165. *Consecuencias objetivas de la cancelación del programa.***

El acuerdo de cancelación 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) Autorizar en casos justificados que el propietario de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada.
- c) Dirimir y declarar las responsabilidades y penalizaciones por incumplimiento del programa y sus compromisos. Acordar la incautación de garantías y la imposición de sanciones cuando proceda.
- d) Determinar las indemnizaciones que correspondan a las personas lesionadas en sus derechos, a pagar con cargo a las garantías incautadas, si ello fuera posible.
- e) Restituir a los propietarios las contribuciones y terrenos aportados en exceso de su obligación o cuando la Administración estime inviable proseguir la urbanización, dejando sin efecto, en todo o parte, la reparcelación acordada.
- f) Levantar acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan y, en su caso, entregarla al nuevo urbanizador.

## **CAPÍTULO VII. REGISTROS ADMINISTRATIVOS, CONVENIOS URBANÍSTICOS Y ENTIDADES COLABORADORAS**

### **SECCIÓN 1ª: ORGANIZACIÓN DE REGISTROS Y ASOCIACIONES**

#### **Art. 166. 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 actuación de un programa. Se acreditará incorporando a la escritura pública de constitución el plano catastral que identifique las fincas afectadas y el plano que identifique el ámbito de la actuación.
- b) Tener por objeto:
  - i) Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada.
  - ii) Colaborar con el urbanizador de forma convenida con él.
  - iii) 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. 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 la iniciativa, en las mismas condiciones y análogos derechos a los fundadores.

#### **Art. 167. Registros de Programas y de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.**

1. La conselleria competente en materia de urbanismo llevará sendos registros, de acceso público: el de programas y el de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.
2. Tras la aprobación definitiva del programa o su modificación se remitirá copia completa al Registro para su inscripción con los efectos previstos en los artículos 56 y 65 de la Ley de Bases del Régimen Local, cumplimentando así la preceptiva notificación municipal a la Generalitat. El ayuntamiento u órgano promotor sólo ordenará la publicación de documentación previamente presentada en el Registro.
3. La denegación de la inscripción de un programa sólo procede por falta de la

documentación precisa. En caso de ilegalidad manifiesta, si la Generalitat impugna la validez del programa, éste se inscribirá consignando advertencia de ello.

4. La misma norma de publicidad se observará respecto a los convenios regulados en el apartado 3 del artículo siguiente.
5. 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.

## **SECCIÓN 2ª: CONVENIOS URBANÍSTICOS**

### **Art. 168. Contenido y efectos del convenio urbanístico.**

1. 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 el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y a la legislación básica del Régimen Local.
2. Los convenios urbanísticos que tengan por objeto el propio de los programas de actuación, se establecerán conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de este mismo Título, sin que puedan eludir la exigencia de concurso público.
3. Los convenios urbanísticos que estipulen previsiones futuras de planeamiento, tienen su eficacia condicionada a la previa elaboración y aprobación del plan correspondiente, así como a la publicación de ambos. Se tramitarán con información pública, sin que el convenio prejuzgue las alegaciones o impida considerar alternativas. La Administración puede reconsiderar los contenidos del convenio al aprobar el planeamiento sin incurrir en incumplimiento, por lo que el convenio previo se abstendrá de anticipar efectos que puedan defraudar la confianza legítima de las partes.

Los pactos concertarán medidas y previsiones que propicien un desarrollo más sostenible del territorio, sin que la potestad de planeamiento pueda ser objeto de transacción, ni quebrantar lo dispuesto por los artículos 2 y concordantes de la presente ley.

4. La Administración y los particulares también pueden celebrar otros convenios para la ejecución de las previsiones contenidas en los planes con el fin de mejorar su cumplimiento, sin perjuicio de las normas de orden público indisponibles para las partes y los derechos de terceros.

## **CAPÍTULO VIII. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **Art. 169. 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 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, requiere información pública, por veinte días como mínimo, con adecuada difusión entre 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.

**Art. 170. Documentación 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) Informe que analice su incidencia ambiental en el entorno urbano o rural.
  - 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, 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 deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red Primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.

## **TITULO III. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN**

### ***CAPÍTULO I. ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN PUNTUALES EN EL MEDIO RURAL***

#### ***SECCIÓN 1ª: NORMAS GENERALES PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL DEL MEDIO RURAL***

***Art. 171. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el medio rural.***

1. Las edificaciones en el medio rural deberán ser acordes con su carácter aislado, 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 el medio rural, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

***Art. 172. Ordenación de usos y aprovechamientos en el medio rural.***

1. La ordenación estructural incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en el suelo rural.
2. La zonificación del suelo rural 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, 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.
  - b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

- i) Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas 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.
  - ii) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.
  - iii) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.
  - iv) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico.
- c) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola, cuando cumpla los mismos requisitos y determinaciones establecidos en el párrafo b). No obstante, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.
- d) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regulará mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos.
- e) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.
- f) Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo pueden tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:
- i) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación.
  - ii) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisan emplazarse cerca del origen de la materia prima, en parcela no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
  - iii) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general mediante pantalla vegetal.
- g) Actividades terciarias o de servicios. Sólo podrán tramitarse actuaciones para la

implantación de las siguientes actividades:

- i) Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

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.

- ii) 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 el mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.
- iii) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.
- iv) 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.
- v) Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas.
- vi) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en el medio rural, cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública.
- vii) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación

de la vía.

viii) Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto que, en todo caso, 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 f) del presente apartado.

3. La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación en el caso de campamentos de turismo o de centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, precisen ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y 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.

## **SECCIÓN 2ª: ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL MEDIO RURAL**

### **Art. 173. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.**

La Administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el medio rural 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 de esta ley, las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

### **Art. 174. 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 medio rural, se observará lo previsto en la legislación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.
2. No estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que conforme a su legislación sectorial estén exentas de la misma.
3. 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 la calidad y legitimación por la que promueve la actuación en el

desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

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 precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, podrán promover planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley.

**Art. 175. 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 medio rural, en el ejercicio de sus derechos y en los supuestos contemplados en este Capítulo.
2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en el medio rural que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este Capítulo, estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización.
3. Las licencias que autoricen actos de edificación en el medio rural se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la finca o parcela 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.

No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

4. En el suelo sujeto a algún régimen de protección, y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas el planeamiento por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. Se podrán realizar actividades de aprovechamiento de recursos naturales tales como el viento, el sol, el agua o los minerales, siempre que, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su incidencia e integración en el paisaje,

el interés público o general derivado del proyecto prevalezca, o resulte compatible, con los valores protegidos. 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, incluirán las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora y, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir.

**Art. 176. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el medio rural sujetos a licencia municipal.**

1. Los actos de uso y aprovechamiento en el medio rural del sector primario previstos en el artículo 172.2, párrafos a), b) y c) de esta ley, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerias competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.
2. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural legalmente emplazada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de la conselleria competente en materia de turismo, y a licencia municipal.

**Art. 177. Actividades que precisan de declaración de interés comunitario.**

1. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en el medio rural, 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 172.2, párrafos d), e), f) y g).

En las zonas de ordenación integradas en la Infraestructura Verde y sujetas a protección, y sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación o planeamiento sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas o autorice el planeamiento por ser necesarias o compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo. 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, incluirán las medidas a adoptar a efectos de conservación, protección o mejora y, cuando proceda, la prohibición absoluta de construir.

2. No requerirán declaración de interés comunitario:

- a) Los usos y aprovechamientos en el medio rural que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.
  - b) Los usos y aprovechamientos que vengan regulados por un plan de acción territorial sectorial, 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:
    - i) 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.
    - ii) 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.
    - iii) Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.
    - iv) Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince Kw.
    - v) Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.
3. Precisarán de estimación de impacto ambiental las declaraciones de interés comunitario para las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica, cuya potencia sea mayor de doscientos cincuenta Kw., y hasta tres mil quinientos Kw., con una ocupación máxima de perímetro envolvente de la instalación completa de los paneles de cinco hectáreas, siempre y cuando la altura de dichas instalaciones no supere los seis metros. Para potencias mayores se requerirá declaración de impacto ambiental. En todo caso, se exigirá la adecuada conexión con el sistema viario y su integración paisajística, para lo que será necesaria la elaboración del correspondiente instrumento de paisaje, así como la evaluación de los impactos generados por los sistemas de evacuación de la energía producida.
- En el caso de existir una pluralidad de instalaciones generadoras de energía que compartan la misma ubicación, el cómputo de las potencias se realizará atendiendo a la suma de potencia instalada, con independencia de la titularidad jurídica de cada una de ellas.
4. La autorización de usos y aprovechamientos en el medio rural mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística.



**Art. 178. 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 positiva valoración 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 racional utilización del territorio.
2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o 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. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios con la evaluación del impacto ambiental, la evaluación ambiental y territorial estratégica, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguna de ellas fuera precisa por su legislación sectorial.
4. El cambio o sustitución de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. También será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de interés comunitario cuando se trate únicamente de reforma sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas a 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.

**Art. 179. 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 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 acreditadas, o su reducción hasta un cincuenta por ciento cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo.

El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

**Art. 180. 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, 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 dismantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerda la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

**Art. 181. 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, documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán reglamentariamente, 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, previo informe municipal, no admitirá a trámite 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 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 éste 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 central y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos afectados, que 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 mediante resolución del conseller competente en 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. La declaración de interés comunitario se entenderá caducada 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 y se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**Art. 182. 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 desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.
3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el Registro de la

Propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario 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.

## ***CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE SOLARES, EDIFICACIÓN DIRECTA, REHABILITACIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS***

### ***Art. 183. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada o a licencia de edificación directa.***

En solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no sean incluidos en un programa o en un ámbito de renovación urbana prioritaria, sus propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, contando con 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 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 100.

### ***Art. 184. 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 caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
  - c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.  
No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación salvo que el planeamiento los autorice en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación, los sistemas de autodepuración integral.
  - 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 respecto a cada fase.

**Art. 185. 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 precisas 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 declaración de obra nueva que se otorguen o inscriban.
- 2. Los solares o parcelas podrán 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 cesión legal gratuita de aprovechamiento en los términos del artículo 72.f) de la presente 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.

**Art. 186. Obras y usos transitorios dentro de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.**

- 1. Hasta la aprobación del programa, se admitirán las obras y usos regulados en esta ley para edificios fuera de ordenación.

2. Tanto en sectores de plan parcial y unidades de ejecución, como respecto a suelo incluido en actuaciones aisladas, la ordenación pormenorizada puede ordenar los usos transitorios susceptibles de autorizarse mediante licencia para uso provisional.

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 pactado para su traslado.

**Art. 187. El deber de edificación.**

Los propietarios de solares están obligados a edificarlos en cumplimiento del plan dentro de plazos razonables, atendidas las circunstancias económicas generales y sus posibilidades individuales, sin que, en ningún caso, puedan superar los cuatro años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular.

Los propietarios deben iniciar la edificación a que tengan obligación en los plazos establecidos y acabarla en los plazos fijados por la licencia municipal.

**Art. 188. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa.**

1. Transcurrido el plazo para iniciar o concluir la edificación por el propietario conforme al artículo anterior 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.
2. Los propietarios afectados dispondrán, en todo caso, 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 interesado, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación del solar, sin perjuicio de las prerrogativas del dueño expresadas en el número anterior.
4. Vencido el plazo, el ayuntamiento podrá aprobar programas encaminados a la edificación del solar, aún contra la oposición del dueño y, salvo concierto de éste con el promotor, se ejecutarán por expropiación.
5. A falta de iniciativas de programa 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 dos años.

Las mismas reglas de este número y el anterior son aplicables al incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la rehabilitación de un edificio.

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 101 de esta ley.

7. El régimen de edificación forzosa y el de actuaciones de renovación urbana prioritaria se excluyen recíprocamente entre sí.

**Art. 189. Declaración de incumplimiento del deber de edificar por iniciativa privada.**

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar 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 los párrafos c) y d) del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
  - b) Documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica que justifique la edificación o rehabilitación de la actuación aislada y expresiva del 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 por importe mínimo del dos por cien del coste total estimado de las mismas.
  - c) Protocolizada la anterior documentación en una notaría de la localidad y tras presentación de copia ante el ayuntamiento, 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 expresamente a la propiedad para que acredite lo que considere adecuado a su derecho.
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, quien procederá de la forma siguiente:
  - a) El ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, considerará la procedencia de adoptar procedimiento de ejecución sustitutoria 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.
  - 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 en los términos que reglamentariamente se determinen.
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 contruidos del edificio cuya construcción o rehabilitación sufraguen, en justa proporción de beneficios y cargas con respecto a su aportación y adjudicación.

**Art. 190. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario.**

1. La convocatoria, de oficio 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 conforme al procedimiento previsto para los programas de actuación integrada, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de dichos programas, salvo la de traslado de los costes a la propiedad.
  - b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución del propietario debe adecuarse a las especificidades de su objeto y en concreto, la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución por convenio con la propiedad o por causa del incumplimiento de esta, debiendo incluir la alternativa técnica comprensiva, en todo caso, los siguientes documentos:
    - i) Proyecto básico de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la condición de solar.  
  
Ambos documentos contendrán 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.
    - ii) 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.

iii) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

- a. 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.
- b. Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.
- c. 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 resultantes de valor equivalente a aquéllos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.
- d. 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.

2. 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 y otras análogas), calificación del diseño propuesto para lo que se requerirá informe del colegio profesional correspondiente, plazos de ejecución, calidades de las obras, compromisos adicionales, y otras condiciones análogas.
3. 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, 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, previo abono de su importe, a los efectos de su edificación como nuevo propietario, en los términos establecidos en el programa.

**Art. 191. Fórmulas de gestión en actuaciones con edificación-rehabilitación.**

1. Los propietarios afectados por la actuación podrán participar en ella recibiendo, mediante

reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio cuya construcción o rehabilitación sufragen, en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. Alternativamente los afectados pueden recibir, también mediante reparcación 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.
4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.

En el reparto rigen los principios reparcatorios de coincidencia y proximidad; si su aplicación es imposible la adjudicación se corregirá con coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico.

Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen separados y ello supone especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.

5. Los propietarios de edificios que la actuación mantenga como enclaves inalterados serán mantenidos en su propiedad sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.
6. Los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o una compensación económica equivalente al valor del alquiler de inmueble de su propiedad afectado por la actuación.
7. El proyecto de reparcación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por el urbanizador previa autorización de la administración actuante.

### ***CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA PRIORITARIA***

#### ***Art. 192. Ámbitos y criterios de renovación urbana prioritaria.***

1. Las actuaciones de renovación urbana prioritaria podrán desarrollarse en áreas y parcelas previstas por el planeamiento con ese fin o así declaradas conforme al procedimiento del artículo siguiente.
2. Estas áreas y parcelas quedarán sujetas al régimen de los programas de actuación para su desarrollo. El correspondiente programa podrá comprender tanto actuaciones aisladas como integradas, y limitarse a edificar o rehabilitar un inmueble aislado o acometer remodelaciones urbanas de mayor alcance, incluso mediante un plan de reforma interior.

3. Para delimitar o declarar un área o ámbito de renovación urbana prioritaria se atenderá a la ponderación razonada de los siguientes criterios:
  - a) Necesidad de mejorar el estado de conservación o de poner en valor bienes inmuebles de valor histórico o cultural.
  - b) Estado de obsolescencia o infrautilización de edificios o solares o inadecuación de su uso a las condiciones del entorno.
  - c) Existencia de propietarios o vecinos efectivamente perjudicados por el uso ineficiente de los inmuebles.
  - d) Beneficios sociales que puedan derivarse de una actuación conjunta sobre las propiedades implicadas frente a actuaciones individuales en cada una de ellas.
  - e) Ausencia de iniciativas, entre los propietarios, para emprender la renovación urbana, o frustración de las mismas por falta de consenso entre ellos.
  - f) Posibilidad de suscitar iniciativas inversoras relevantes mediante la renovación.
  - g) Localización estratégica del ámbito, área o solar, considerando la importancia de su ubicación en la ciudad.
  - h) Grado de prioridad de cada área concreta frente a otras próximas o de análoga problemática, valoradas las anteriores circunstancias.

**Art. 193. Procedimiento para declarar un área en situación de renovación urbana prioritaria.**

1. La delimitación de un área en régimen de renovación urbana prioritaria podrá ser prevista por el plan o, en su desarrollo, ser incoada a instancia de parte interesada o de oficio por el ayuntamiento.
2. El procedimiento se iniciará mediante la elaboración o presentación de un informe sobre los aspectos señalados en el artículo anterior, acompañado de la documentación que lo fundamente.
3. El alcalde someterá la iniciativa a información pública, durante un mes como mínimo, con simultánea audiencia de los propietarios afectados y petición de informe de los órganos, entidades públicas y colectivos con intereses o competencias relevantes. Será preceptivo el informe de la conselleria competente en territorio y medio ambiente y, en su caso, la competente en patrimonio cultural, vivienda, industria, comercio o servicios sociales. Asimismo cabrá acordar la suspensión cautelar de licencias.
4. A la vista de la información recabada el Ayuntamiento-Pleno debatirá y resolverá lo que sea procedente.
5. Si se aprecia la concurrencia de iniciativas solventes y viables para la renovación urbana que estén siendo emprendidas por los propietarios afectados, se suspenderá la declaración dando un plazo para permitir desarrollarlas.
6. También se aplazará la decisión cuando se pongan de manifiesto incertidumbres para

definir a corto plazo las alternativas de uso más adecuadas o cuando las circunstancias económicas aconsejen demorar su desarrollo.

7. Valorada la conveniencia de emprender la renovación urbana, el área será declarada y delimitada aprobando bases rectoras que definan los criterios para suscitar y valorar la concurrencia de alternativas de programa que la desarrollen. El acuerdo entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.
8. El ámbito o finca declarada será, en lo sucesivo, susceptible de programa de actuación. El acuerdo especificará, el tipo de licencias que puedan seguir concediéndose antes de la aprobación del programa para asegurar el mantenimiento y prevenir el deterioro del ámbito afectado.
9. El área será definida en términos flexibles, permitiendo su reajuste por el programa para adecuarla a las características técnicas y funcionales de la intervención que finalmente se apruebe.
10. En la ulterior designación de urbanizador se priorizarán las iniciativas que cuenten con el consenso de los titulares de derechos e intereses legítimos directamente afectados.

#### ***CAPÍTULO IV. LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN***

##### ***Art. 194. 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 precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, su cumplimiento se ajustará a ellas.
2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.
3. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que 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. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al ayuntamiento.

El certificado expresará las inversiones en eficiencia energética que requiera el edificio, si bien las mismas no serán consideradas a efectos de evaluar la posible declaración de ruina legal.

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.

**Art. 195. Límite del deber de conservación y rehabilitación.**

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen 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 la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las 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.

**Art. 196. Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.**

1. Procede el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación o rehabilitación de construcciones por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones y que se financien ponderando la situación socioeconómica del destinatario de la subvención, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
2. La Administración podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación conjunta del inmueble, siempre que permitan una adecuada participación pública en los beneficios generados por la prolongación de la vida útil de la construcción.
3. Los ayuntamientos deben bonificar, en la medida más amplia posible, las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.
4. Las políticas de ayuda económica que instrumente la Generalitat para rehabilitar y conservar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos

catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que, en dichas actuaciones, asuman los entes locales con arreglo a sus posibilidades.

**Art. 197. 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.
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.
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 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.

**Art. 198. Intervención en edificios catalogados.**

1. En los edificios catalogados, así como en zonas o entornos sujetos a protección ambiental, sólo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.
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.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

3. Si la intervención afecta a bienes de interés cultural, declarados o en trámite, se facilitará el ejercicio de sus atribuciones al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.

**Art. 199. Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.**

1. Los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.
2. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución que no podrá superar los seis meses para solicitar la licencia municipal de obras, el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir 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.
3. 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.
4. Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar el procedimiento establecido en el artículo 189 de esta ley.

**Art. 200. 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 el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria 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.

Cuando se trate de edificios no catalogados, el ayuntamiento podrá adoptar motivadamente cualquiera de las medidas anteriores, incluso la demolición del edificio.

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.
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, que podrá concluir con la declaración formal de incumplimiento de la función social de la propiedad con los efectos expropiatorios previstos en el artículo 101 de esta ley.

**Art. 201. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.**

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados, que podrá ser ordenada.
2. El plan podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.
3. La 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 101.

**Art. 202. Ordenes de adaptación al ambiente.**

Los planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. 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.

**CAPÍTULO V. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y NORMAS DE EDIFICACIÓN EN  
AUSENCIA DE PLAN**

**Art. 203. Suspensión del otorgamiento de licencias.**

1. Los ayuntamientos podrán acordar la suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de actividad, parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.
2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años, plazo que se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si transcurrido un año no se somete a exposición pública el proyecto de plan. Cuando esto suceda se reanudará la suspensión o se iniciará, si antes no se hubiera acordado.
3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación y hasta que termine el plazo antes establecido, sólo podrán concederse licencias para obras compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad el acuerdo de suspensión podrá excusar cumplir aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.
4. La eficacia del acuerdo de suspensión o la reanudación de ésta requiere publicarse en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* indicándolas áreas 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 en la zona afectada. Los programas 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.

**Art. 204. Situación posterior a la suspensión de licencias.**

1. La suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento. Las solicitudes de licencia previas a la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, serán indemnizables por el coste de proyecto, devolviéndose los tributos y cargas que hayan devengado. La indemnización de otros perjuicios irrogados por cambio de plan procede en los casos previstos por la ley.
2. Tras el segundo año de suspensión de licencias, esta no podrá reiterarse sobre la misma zona con igual finalidad en cinco años. Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación del plan en preparación, procederá la suspensión del planeamiento.

**Art. 205. Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico.**

1. En defecto de planeamiento urbanístico sólo se puede autorizar la edificación en suelo ya urbanizado, dentro de manzanas parcialmente consolidadas, con las mismas condiciones que las parcelas construidas en el mismo paramento o, si fuesen heterogéneas, con el menor volumen y densidad de las existentes en él.
2. En caso de vacío normativo por falta de planeamiento u obsolescencia de él, se dictarán normas transitorias de urgencia por plazo determinado conforme al artículo 49.6. El acuerdo puede encomendar a la conselleria competente en materia de territorio y medio ambiente completar dichas normas, para que adquieran vigencia indefinida.

**Art. 206. Normas de aplicación directa respecto a la integración paisajística de las construcciones.**

Las construcciones han de armonizar en lo básico con el ambiente en que se ubiquen. Las licencias serán denegadas, aun sin norma, plan u ordenanza que prohíba su concesión, cuando la construcción pretendida adolezca de una falta de integración manifiesta en el paisaje rural o urbano en que pretenda implantarse y pueda desfigurar gravemente sus características.

## **CAPÍTULO VI. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y ZONAS SEMICONSOLIDADAS**

### **Art. 207. Fuera de ordenación.**

1. Se consideran fuera de ordenación las construcciones y usos incompatibles con la zonificación estructural del territorio o que hagan inviable la puesta en servicio de nuevas dotaciones públicas previstas por el plan.

Sus propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y reutilizar las mismas, desarrollando las actividades propias del uso para el que fueron lícitamente erigidas, salvo expropiación o indemnización. Este derecho incluye obras de reparación y conservación y de acondicionamiento para mantener o incluso implantar las actividades propias del uso originario del edificio. El plan puede fomentar la transformación de usos para la adecuación ambiental del edificio, regulándolos particularizadamente.

2. En construcciones lícitas afectadas por cambios de ordenanza o alineaciones, fuera de los casos más graves previstos en el número anterior, podrán también realizarse obras extraordinarias de reforma, o rehabilitación y consolidación, así como cambiar el uso del edificio, en condiciones compatibles con el plan, siempre que la inversión se mantenga en el límite del deber normal de conservación. Estarán prohibidas las obras de aumento de volumen o densidad que acentúen la discordancia con el nuevo plan.
3. Los edificios lícitos que ocupen porciones muy minoritarias de una futura dotación pública o de su ampliación, pueden acogerse al régimen del número anterior hasta que se amplíe la dotación o corrija la alineación, lo que podrá aplazarse mientras la dotación o calle puedan funcionar adecuadamente sin necesidad de ocupar su propiedad.
4. En la reedificación o rehabilitación equivalente se aplicarán las nuevas ordenanzas y requerimientos de gestión urbanística aplicables.
5. Se entiende lícita la consolidación de construcciones amparadas por licencia o sobre las que ya haya prescrito el plazo para ordenar el derribo.
6. Todas las normas, ordenanzas o reglamentos de la construcción, deberán diferenciar las exigencias de nueva planta de las tolerancias para edificios anteriores a dichas normas, a fin de propiciar una gestión eficaz del patrimonio inmobiliario existente. Las normas limitativas sin referencia expresa a las obras de reforma sólo se aplican a éstas cuando tengan por finalidad proteger la seguridad de las personas.

### **Art. 208. Concepto de situaciones semiconsolidadas.**

1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitas existentes que sean conformes o puedan coexistir 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 el proyecto de reparcelación que lo desarrolle 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 alcance equivalente a la reedificación. De ello se dejará constancia en la descripción de la finca configurada en la reparcelación.

**Art. 209. 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. 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 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.

**Art. 210. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas.**

1. Si hay exceso de adjudicación a la propiedad del edificio en detrimento de terceros, éstos podrán efectuar reserva de ese déficit de aprovechamiento, que la reparcelación inscribirá a su favor como finca independiente. La parcela neta podrá ser reedificada o aprovechada con acto equivalente a la reedificación, con acuerdo del titular de la reserva a quien se tendrá como dueño de la parte proporcional del derecho a edificar sobre la parcela neta.
2. Cuando la edificación ocupe una porción escasamente relevante de viales o espacios

públicos que, sin ser obstáculo para su funcionalidad, quede pendiente de urbanización, será exigible completar ésta y retranquear líneas a costa del promotor, cuando inste la reedificación.

3. El propietario del edificio lícitamente consolidado contribuye al pago de 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 reparcelación, por tales concretos servicios, se deducirá una parte proporcional a cuenta de los que antes ya dispusiera, debiendo elaborarse una memoria económica justificativa.
4. El resto de cargas de urbanización, que exceda lo susceptible de ser girado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceros afectados, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable y se añadirá a la reserva regulada en el apartado 1.
5. 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.

## ***CAPÍTULO VII. MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EN EL MEDIO RURAL***

### ***Art. 211. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el medio rural.***

1. El Plan general estructural delimitará como zona urbanística en el medio rural 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. A los efectos de la identificación de los núcleos de viviendas consolidados, se considerarán las agrupaciones viviendas con una densidad superior a diez viviendas por hectárea en el ámbito delimitado sobre las que no quepa la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o hayan quedado fuera de ordenación.
2. La delimitación de las áreas de minimización del impacto territorial por núcleos de viviendas se podrá realizar por cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural.
3. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará mediante un programa de actuación integrada acompañado de un plan especial que se tramitará por el procedimiento que para los programas de gestión directa que afectan a la ordenación estructural establece la presente ley, correspondiendo al conseller competente en materia ordenación del territorio y urbanismo su aprobación definitiva.
4. 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 ultimar la trama del borde y los precisos para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente.
  - d) Proyecto de urbanización propuesta de infraestructuras y obras de urbanización, debiendo ser las necesarias para la minimización de impactos que motiva el planeamiento.
  - e) Estudio económico de la inversión, incluyendo otros costes de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras.
  - f) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante.
5. En el caso de que resulte la existencia de actividades calificadas a distancias inferiores del núcleo de viviendas de las previstas por la normativa específica que le sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerías competentes en materia de industria y territorio.
  6. La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso, la implantación de las infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente. En particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole, 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.
  7. Los costes derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.
  8. En todo caso, la homologación o revisión del planeamiento general municipal deberá incluir la documentación prevista para minimizar el impacto territorial generado por los núcleos de viviendas objeto de esta disposición legal y la previsión de medidas que faciliten llevarla a cabo. Todo ello sin perjuicio de que el municipio pueda incluir dichos ámbitos en sectores de planeamiento parcial y desarrollarlos de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

## **LIBRO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

### **TITULO ÚNICO. DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **CAPÍTULO I. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

##### **SECCIÓN 1ª: LICENCIAS**

###### **Art. 212. Actos sujetos a licencia.**

1. 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 o al aspecto exterior e interior 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) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.
  - g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.
  - h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
  - i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
  - j) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.
  - k) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el apartado 3.b) siguiente.
  - l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el apartado 3.b) siguiente.
  - m) 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.

- n) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
  - ñ) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
  - o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas 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 apartado 3 del presente artículo.
  - s) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.
2. Están sujetas a declaración responsable en los términos del artículo 218:
- a) La instalación de invernaderos.
  - b) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
  - c) 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.
  - d) 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.
  - e) Las obras de reforma expresadas en el artículo 217.1.a), así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.
  - f) El segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.
3. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el apartado 1 de este artículo:
- 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.

4. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta ley, se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

**Art. 213. Licencia de obras provisionales.**

Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven.

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.

**Art. 214. Contenido y alcance de la intervención municipal.**

1. Las licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en la presente ley y en el planeamiento.
2. La intervención municipal previa a la concesión de la preceptiva licencia se circunscribe a la comprobación de la adecuación de lo proyectado en el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial que sea de aplicación.

**Art. 215. Condiciones de otorgamiento de las licencias.**

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, a 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.

El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la

petición vaya acompañada de proyecto técnico y demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.

3. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.
4. 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.

**Art. 216. 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 la del procedimiento administrativo común.
2. El expediente deberá incorporar proyecto técnico, las autorizaciones que procedan y, además, informe técnico y jurídico.

**Art. 217. Plazos para el otorgamiento de licencias.**

1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:
  - a) Las de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones y 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.

**Art. 218. 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 212.2 se ajustará a lo previsto en el artículo 71 bis de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del 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 según 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 que exijan las ordenanzas municipales incluso tasas cuando se establezcan.
  - d) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental cuando proceda.
  - e) 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. Transcurrido un mes desde la declaración responsable efectuada en los términos previstos en esta disposición, aquélla surtirá los demás 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.

**Art. 219. Silencio administrativo.**

1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará al interesado que hubiese deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos en que la licencia pueda ser sustituida por declaración responsable y los demás del artículo 217.1.a).
2. En el caso de 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, y las de intervención, que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, se entenderán desestimadas por silencio administrativo si hubiese vencido el plazo para notificar la resolución sin que la misma se

haya practicado.

**Art. 220. Actos promovidos por Administraciones públicas.**

1. En los actos especificados en el artículo 212 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, excepto las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable.
2. No estarán sujetas a licencia las obras públicas de interés general para infraestructuras o edificios de uso o servicio público promovidas por la Administración supramunicipal en ejercicio de sus competencias.
3. 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.
4. Si el ayuntamiento manifestase oposición fundada al proyecto, el conseller competente en materia de territorio resolverá razonadamente sobre la ejecución o modificación del dicho proyecto.
5. Cuando la obra sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.
6. Cuando los actos sujetos a licencia especificados en el artículo 177 sean promovidos por los ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local.

**Art. 221. 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 de su otorgamiento.
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 y transcurrido un año desde la declaración de caducidad la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

**Art. 222. 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 la correspondiente licencia municipal.
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 y telefonía, deberán:
  - a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones situados en suelo en situación rural, si no se les acredita que estas cuentan con la correspondiente autorización urbanística 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 servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

**SECCIÓN 2ª: CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA**

**Art. 223. 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. La cédula expresará la zonificación 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 y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

### **SECCIÓN 3ª: PARCELACIONES**

#### **Art. 224. *Licencias de parcelación o división de terrenos.***

1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que sea innecesaria por autorizarse por otro título cuando:
  - a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, obra pública 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, que se acredite el otorgamiento de la licencia, 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.

#### **Art. 225. *Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.***

Son indivisibles:

- a) Las parcelas 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 dos parcelas contiguas

determinadas 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 edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si no fuera edificable autónomamente, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
- e) No son divisibles las fincas de suelo en situación rural, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en su legislación reguladora.

**Art. 226. Parcelaciones de fincas rústicas.**

1. En el suelo en situación rural es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad.
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.
3. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar.

También se considera parcelación urbanística la ejecutada 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.

En ningún caso, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

4. En el suelo en situación rural, 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 proyectada la instalación de 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. 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, especialmente cuando pueda dar lugar a riesgo de formación de un núcleo de población con características urbanas.
6. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, 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.
7. 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.
8. Será innecesaria la licencia municipal para los actos de división o segregación de terrenos rústicos resultantes de proyectos de obras o servicios públicos, expropiaciones, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, reparcelaciones voluntarias o forzosas, y declaraciones de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca distinta zonificación urbanística. Ello sin perjuicio de lo establecido sobre el otorgamiento de licencias de parcelación de la legislación urbanística.

## ***CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA***

### ***SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES***

#### ***Art. 227. 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, ello 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 dada su condición de subrogados por ley en los derechos y deberes del anterior propietario, de conformidad con la normativa estatal al respecto.

**Art. 228. *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. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de dichas medidas.

**SECCIÓN 2ª: OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA O DISCONFORMES CON LA MISMA**

**Art. 229. *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 sea omitida 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 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.

**Art. 230. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando esta sea preceptiva.**

1. Cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando 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 actuaciones que pudieran menoscabar los espacios naturales protegidos y los bienes de interés cultural.

**Art. 231. 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.

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.

**Art. 232. *Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de prescripción 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 prescripción 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 sujeto a especial protección protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

**Art. 233. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.**

1. 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.
2. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de esas 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.

**Art. 234. Restauración de la legalidad urbanística.**

1. El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:
  - a) Tratándose de obras de edificación, 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, desmanteo 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.

**Art. 235. 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.

**Art. 236. 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 del suelo del Estado y notificada a los interesados para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas éstas, el alcalde 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.

**Art. 237. 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 trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.
3. Con independencia de lo anterior, la Administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.
4. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad el de 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.

**Art. 238. 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:

- a) 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.
- b) El propietario de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado 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.

**Art. 239. Sujeción a otros regímenes.**

Lo dispuesto en los artículos precedentes se entenderá sin perjuicio de la imposición de sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo.

### **SECCIÓN 3ª: SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LICENCIAS**

**Art. 240. 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 citada ley.

**Art. 241. 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 los artículos 65, 66 y concordantes de la Ley Reguladora de las



### **CAPÍTULO III. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

#### **SECCIÓN 1ª: RÉGIMEN GENERAL DE INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

##### **Art. 242. 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, de los recursos naturales o del patrimonio histórico, se aplicará sólo la sanción más severa de las previstas.

##### **Art. 243. 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, equipamientos o al suelo sujeto a especial protección.

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.

##### **Art. 244. Tipos de sanciones.**

Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes

sanciones:

- a) Multa.
- b) Inhabilitación para asumir la condición de urbanizador por un tiempo no superior a cuatro años.
- c) Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

**Art. 245. 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 a dicho beneficio, 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.

**Art. 246. Inhabilitación para asumir la condición de agente 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, incumpliera los compromisos asumidos con la Administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos.
2. La resolución administrativa en que se imponga la sanción, una vez firme, se insertará en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, se hará constar en el registro regulado en el artículo 167 y será de obligado cumplimiento en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.
3. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para operar como empresario constructor de programas de actuación.

**Art. 247. 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 Ley 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.

**Art. 248. La prescripción de las infracciones.**

1. La potestad sancionadora de la Administración para la imposición de multas prescribirá 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, definido registrado o físicamente. 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.

**Art. 249. La prescripción de la sanción.**

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.
2. El cómputo del plazo se iniciará a partir del día siguiente al de la fecha de la notificación de la resolución sancionadora a los responsables.

**Art. 250. 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 responsables de una infracción:
  - 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 atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de 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 responsables de una infracción urbanística:
  - 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.

**Art. 251. La graduación de la responsabilidad.**

1. Cuando en la comisión de la infracción concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.
2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.
3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.
4. Cuando no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

**Art. 252. Reglas para la determinación de la sanción.**

1. Cuando en aplicación de los preceptos de la presente ley se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.
2. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento de orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.
3. 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.

4. 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.
5. 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.
6. 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.

**Art. 253. 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.

**Art. 254. 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.

**Art. 255. 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. 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.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.

**Art. 256. 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.

**SECCIÓN 2ª: DE LAS INFRACCIONES MUY GRAVES Y SUS SANCIONES**

**Art. 257. 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, o en ámbitos sujetos a especial 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.

**Art. 258. Parcelaciones en suelo en situación rural.**

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales 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, salvo que la división se efectúe cumpliendo la ordenación urbanística en vigor.

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.
3. A estos efectos, también se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos en los que, sin división o segregación de fincas, se enajenen o se arrienden partes indivisibles de ella, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la condición de socio, la participación o la acción incorpore también esa facultad, siempre que se den respecto a las porciones concretas cuyo uso exclusivo se transmita las condiciones de superficie y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan.

### **SECCIÓN 3ª: DE LAS INFRACCIONES GRAVES Y SUS SANCIONES**

#### **Art. 259. *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 permitidas 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. Se incluye en este supuesto la ejecución de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación, no permitidas por el planeamiento urbanístico.

**Art. 260. Actuación en edificios catalogados.**

1. Serán sancionados con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del suelo quienes arruinen 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.

**Art. 261. Otras infracciones.**

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará con multa de seiscientos a seis mil euros.
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 preceptor 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 en situación rural 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 ciento del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a seiscientos euros.

#### **SECCIÓN 4ª: DE LAS INFRACCIONES LEVES Y SUS SANCIONES**

##### **Art. 262. 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**

### **Art. 263. 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 en el artículo 29 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### **Art. 264. 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 urbanística, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.
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.

**Art. 265. 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 suelo en situación rural. 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 el mismo 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 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 territorio y urbanismo.
  - b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia autonómica, corresponderá a los siguientes órganos:
    - i) Secretaría autonómica con competencias en territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea inferior o igual a treinta mil euros.
    - ii) Conseller competente en materia de territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea mayor de treinta mil euros e inferior o igual a seiscientos mil euros.
    - iii) El Consell, cuando el importe de la sanción sea superior a seiscientos mil euros.

## **CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

**Art. 266. 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.

**Art. 267. 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 precise 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.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### ***Primera. Reglas generales de derecho transitorio para garantizar la seguridad jurídica de los procedimientos en curso de tramitación.***

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 u órgano promotor podrá voluntariamente optar por reiniciar su tramitación acogándose a las disposiciones de la presente ley o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.

### ***Segunda. Reglas específicas relativas a la aprobación del planeamiento.***

1. Los procedimientos de planeamiento municipal que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren pendientes de aprobación definitiva por parte de la conselleria competente en territorio y medio ambiente proseguirán, a juicio razonado del órgano ambiental y territorial, por la que sea más adecuada entre las siguientes alternativas:
  - a) Resolución autonómica de aprobación definitiva o de subsanación de deficiencias previa a su aprobación definitiva cuando, atendiendo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y demás disposiciones dictadas en desarrollo de la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que fuesen aplicables a cada caso, se aprecie que ya se han cumplido suficientemente los requerimientos básicos de la legislación estatal de evaluación ambiental de planes y programas en la medida en que ésta fuese de aplicación al procedimiento en examen.
  - b) Declaración de innecesariedad de su evaluación ambiental y territorial estratégica cuando el instrumento de planeamiento no comporte efectos significativos sobre el medio ambiente atendido lo previsto en el Anexo II de esta ley.
  - c) Declaración de la insuficiencia del procedimiento seguido que se acompañará, según los casos, de la emisión de documento de referencia para la redacción de la versión preliminar de plan por el órgano promotor o de memoria ambiental y territorial para la redacción de la versión definitiva del plan.
2. Los procedimientos de planeamiento que tengan por exclusivo objeto la ordenación pormenorizada se entiende, en cualquier caso, que no tienen efectos ambientales significativos no requiriendo evaluación ambiental y territorial estratégica. Su tramitación se sujetará a las reglas generales dispuestas en la Disposición Transitoria Primera.

3. Los procedimientos de modificación puntual de los planes que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley pero que tengan por objeto repetir subsanatoriamente tramitaciones incorrectas aquejadas por defectos de forma o procedimiento, se sujetarán a las normas de la legislación anterior en la medida en que la aplicación de las nuevas contenidas en la presente ley obligase a modificar el contenido que inicialmente se propuso aprobar la Administración, salvo que esta, en ejercicio de su potestad de planeamiento, entienda oportuna tal modificación. Si la anulación conllevase retroacción parcial de actuaciones las que resten podrán ser tramitadas conforme a la legislación con la que fueron iniciadas.
4. Las determinaciones y contenidos de los planes que se aprueben tras la entrada en vigor de esta ley sólo deberán adecuarse a ella en los casos en que su tramitación también deba sujetarse a ella. Los planes que, por aplicación de las reglas de derecho transitorio antes establecidas, se sigan tramitando de conformidad con la legislación anterior, podrán aprobarse con los contenidos sustantivos y documentales propios de dicha legislación previa, sin que sea exigible su adaptación a la presente ley.

### ***Tercera. Ejecución de los planes.***

1. Los planes aprobados con anterioridad a esta ley o los que, por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda, 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 cesión de aprovechamiento para el patrimonio municipal de suelo regulados en la presente ley serán aplicables a los programas que se aprueben con posterioridad a la misma o a las licencias para actuaciones aisladas que se soliciten con dicha posterioridad en los casos en que procediese tal cesión para actuaciones aisladas.
3. Las cesiones de suelo protegido como condición de reclasificación que contemplaba la anterior legislación, serán aplicables salvo cuando de acuerdo con la Disposición Transitoria primera se opte por la aplicación de la presente ley a la programación.
4. 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. Se entiende como fecha de iniciación del procedimiento la de notificación al interesado, la de petición por éste ante la Administración o la publicación de anuncios de información pública si fuese anterior.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

### ***Derogación de normas.***

Quedan derogadas las siguientes disposiciones: Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, la Ley 9/2006, de 5 de diciembre, reguladora de Campos de Golf en la Comunitat Valenciana, el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, así como aquellas disposiciones legales o reglamentarias que las hayan modificado y cuantas otras contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### ***Primera. Desarrollo y aplicación de la ley.***

Se faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de la presente ley.

### ***Segunda. Entrada en vigor.***

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



## **ANEXOS**

### **ANEXO I**

#### **CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y TERRITORIAL**

La información que deberá contener el informe de sostenibilidad ambiental y territorial previsto en la ley será, como mínimo, la siguiente:

- a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa, el marco normativo en el que se desarrolla, la vigencia y las relaciones con otros planes y programas conexos.
- b) La definición y caracterización de la Infraestructura Verde del territorio a la escala municipal, urbana y supramunicipal que le afecte, así como sus conexiones ecológicas y funcionales.
- c) Las características ambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa por el plan o programa.
- d) Cualquier problema ambiental y territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo, en concreto, los relacionados con cualquier zona de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas, y en especial sobre el mantenimiento y mejora de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.
- e) Los objetivos de protección ambiental y territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local, especialmente los establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, que guarden relación con el plan o programa, incluidos los objetivos de calidad paisajística que sean aplicables de acuerdo con los estudios de paisaje, y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental y territorial se han tenido en cuenta durante su elaboración.
- f) Los criterios y objetivos ambientales y territoriales adoptados para la elaboración del plan o programa que deben ser congruentes con los fijados por el documento de referencia emitido previamente por el órgano ambiental y territorial. Estos se expondrán de forma jerarquizada y, en la medida de lo posible, deben acompañarse de indicadores para verificar su cumplimiento.
- g) La descripción y evaluación de las alternativas seleccionadas, entre otras la alternativa cero, con un resumen de los motivos de la selección y una descripción del modo en que se ha realizado la evaluación. Esta evaluación debe incluir la verificación del cumplimiento de los criterios y objetivos ambientales y territoriales mencionados y la justificación de la idoneidad ambiental y territorial de las alternativas, que deben tener en cuenta los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas.

Deben describirse, además, las dificultades (deficiencias técnicas, falta de conocimientos y experiencia, entre otros) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

La selección de las alternativas, en caso de propuestas tecnológicas, debe incluir un resumen del estado del arte de cada una y justificar los motivos de la elección respecto de las mejores técnicas disponibles de cada caso.

- h) Los probables efectos significativos del plan o programa (secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio o largo plazo, permanentes, temporales, positivos y negativos) sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como: la biodiversidad; la población; la salud humana; la fauna; la flora; la tierra; el agua; el aire; los factores climáticos; los bienes materiales; el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico; el paisaje y la interrelación entre estos factores.

Asimismo, se evaluarán los efectos significativos sobre la distribución equilibrada y eficiente en el territorio de las actividades y usos del suelo; los niveles de renta, la estructura y los movimientos de la población; la vertebración del sistema de ciudades; la conectividad y la movilidad territorial y la especialización económica del territorio.

- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar todos los efectos significativos negativos en el medio ambiente y en el territorio que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa. Deben incluirse las determinaciones ambientales y territoriales necesarias para orientar la formulación y la evaluación de los planes y programas previstos para su desarrollo.
- j) Si los documentos económicos y financieros del plan o programa no lo especifican, un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar sus efectos negativos.
- k) Una descripción de las medidas previstas para hacer el seguimiento del plan o programa, de conformidad con lo establecido en la ley.
- l) Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes.

## **ANEXO II**

### **CRITERIOS QUE DEBEN SEGUIRSE PARA ADOPTAR LA DECISIÓN PREVIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE PLANES Y PROGRAMAS**

Para adoptar la decisión previa de evaluación ambiental y territorial de planes y programas, es preciso tomar en consideración:

1. Las características de los planes y programas, teniendo en cuenta, especialmente, los siguientes aspectos:
  - a) Si constituyen un marco para proyectos y otras actividades respecto a la ubicación, las características, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o la asignación de recursos.
  - b) Si influyen en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.
  - c) La adecuación del plan o programa para la integración de aspectos ambientales y territoriales, con el objetivo fundamental de promover el desarrollo sostenible.
  - d) Los problemas ambientales y territoriales significativos para este plan o programa.
  - e) La adecuación del plan o programa para la aplicación de la legislación comunitaria en materia ambiental.
2. Las características de los efectos y de la zona de influencia probable, considerando, en particular, las siguientes características:
  - a) La probabilidad, la duración, la intensidad o el grado, la frecuencia y la reversibilidad de los efectos.
  - b) El carácter acumulativo de los efectos.
  - c) El carácter transfronterizo de los efectos.
  - d) Los diferentes riesgos que pueden afectar a las personas o al medio ambiente.
  - e) La magnitud y el alcance en el espacio de los efectos (zona geográfica y volumen de la población que pueden verse afectados).
  - f) El valor y la vulnerabilidad de la zona probablemente afectada debido a los siguientes factores:
    - i) La población humana afectada por los riesgos, naturales e inducidos, de protección civil.
    - ii) El patrimonio natural y cultural, la diversidad biológica y el paisaje.
    - iii) La superación de niveles o valores límite de calidad del medio ambiente.
    - iv) La explotación intensiva del suelo.
    - v) Los efectos sobre la Infraestructura Verde del territorio.
    - vi) Los efectos sobre la cohesión territorial y la movilidad sostenible.

## **ANEXO III**

### **CONTENIDO DEL ESTUDIO DE PAISAJE**

La información que deberá contener el estudio de paisaje previsto en la ley será, como mínimo, 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 y valoración del paisaje, mediante la delimitación, descripción, clasificación y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que configuran los paisajes del ámbito de estudio, definido a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales. 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.
- 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.
- d) Los objetivos de calidad paisajística fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local que tengan relación con el plan o programa.
- 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 referencia.
- 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 o programa. Deben incluirse las determinaciones paisajísticas necesarias para orientar la planificación y programación previstas para su desarrollo. Estas medidas consistirán, con carácter general, en las siguientes:
  - i) Catalogación de los paisajes de mayor valor.

- ii) Integración en la Infraestructura Verde de los paisajes de mayor valor y de sus conexiones funcionales, paisajísticas y visuales.
- iii) Establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.
- iv) Definición de programas de paisaje prioritarios para la preservación, mejora o puesta en valor de los distintos paisajes.

El documento de referencia 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.