

ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE LA COMUNITAT VALENCIANA

ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE LA COMUNITAT VALENCIANA

(30 de octubre de 2025)

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Concepto de ordenación del territorio.
- Artículo 3. Competencias en materia de ordenación del territorio.
- Artículo 4. Fines de la ordenación del territorio.
- Artículo 5. Concepto y contenidos de la actividad urbanística.
- Artículo 6. Principios y garantías de la actividad urbanística.
- Artículo 7. Competencias para el ejercicio de la actividad urbanística.
- Artículo 8. Objetivos de la actividad urbanística.
- Artículo 9. Participación de los particulares.

TÍTULO I

Ordenación Territorial

CAPÍTULO I

Principios y directrices generales

SECCIÓN 1.ª LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y EL PAISAJE

- Artículo 10. La infraestructura verde: concepto y funciones.
- Artículo 11. Espacios que integran la infraestructura verde.
- Artículo 12. El paisaje.

SECCIÓN 2.ª CRITERIOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

- Artículo 13. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.
- Artículo 14. Criterios generales de ordenación e integración paisajística.
- Artículo 15. Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio.
- Artículo 16. Criterios de integración de las infraestructuras.
- Artículo 17. Criterios para la ordenación del medio rural valenciano.
- Artículo 18. Mejora de la calidad de vida en las ciudades.
- Artículo 19. Cohesión social.

CAPÍTULO II
Instrumentos de ordenación territorial

SECCIÓN 1.^a DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 20. Instrumentos de ordenación territorial.

SECCIÓN 2.^a LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Artículo 21. Concepto.

Artículo 22. Funciones, objetivos y contenido.

Artículo 23. Documentación.

Artículo 24. Formulación.

Artículo 25. Tramitación y aprobación.

Artículo 26. Publicación y vigencia.

SECCIÓN 3.^a LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL

Artículo 27. Concepto y tipos.

Artículo 28. Contenido.

Artículo 29. Documentación.

Artículo 30. Formulación.

Artículo 31. Aprobación definitiva y efectos.

Artículo 32. Publicación y vigencia.

CAPÍTULO III
Los proyectos de interés autonómico

Artículo 33. Concepto y finalidad.

Artículo 34. Declaración y efectos.

Artículo 35. Procedimiento.

TÍTULO II
Estatuto de la propiedad del suelo

CAPÍTULO I
Principios generales del estatuto del derecho de propiedad

Artículo 36. Contenido del derecho de propiedad del suelo.

Artículo 37. Suelo urbano.

Artículo 38. Concepto de solar.

Artículo 39. Régimen de edificación de los solares.

Artículo 40. Suelo urbanizable.

Artículo 41. Suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes del propietario del suelo

- Artículo 42. Estatuto general de la propiedad del suelo.
- Artículo 43. Conceptos básicos para la justa distribución de beneficios y cargas.
- Artículo 44. Derechos de los propietarios de suelo urbano.
- Artículo 45. Deberes de los propietarios de suelo urbano.
- Artículo 46. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.
- Artículo 47. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.
- Artículo 48. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.
- Artículo 49. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.
- Artículo 50. Declaración de obra nueva.
- Artículo 51. Principio de no indemnización por el ejercicio de potestades urbanísticas.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo no urbanizable

SECCIÓN 1.^a EL SUELO NO URBANIZABLE Y CLASES

- Artículo 52. Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable.
- Artículo 53. Categorías de suelo no urbanizable.
- Artículo 54. Criterios de calificación del suelo no urbanizable protegido.
- Artículo 55. Suelo no urbanizable común.

SECCIÓN 2.^a RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 56. Contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable.
- Artículo 57. Derechos de la propiedad en suelo no urbanizable.
- Artículo 58. Deberes de la propiedad en suelo no urbanizable.

SECCIÓN 3.^a ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 59. Normas de aplicación directa en el suelo no urbanizable.
- Artículo 60. Régimen general de usos en suelo no urbanizable común.
- Artículo 61. Régimen general de usos en suelo no urbanizable protegido.
- Artículo 62. Actuaciones promovidas por las administraciones y sus agentes.
- Artículo 63. Actuaciones en suelo no urbanizable no sujetas a licencia ni a declaración responsable.
- Artículo 64. Especialidades de las licencias urbanísticas en suelo no urbanizable.

SECCIÓN 4.^a LAS DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO

- Artículo 65. Declaración de interés comunitario: régimen general.
- Artículo 66. Procedimiento de declaración de interés comunitario.
- Artículo 67. Reglas aplicables a los informes en la tramitación de las declaraciones de interés comunitario.
- Artículo 68. Resolución de las declaraciones de interés comunitario.
- Artículo 69. Canon de las declaraciones de interés comunitario.
- Artículo 70. Duración de las declaraciones de interés comunitario.
- Artículo 71. Caducidad de las declaraciones de interés comunitario.

Artículo 72. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario.

SECCIÓN 5.^a LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES Y LAS EDIFICACIONES DE ARQUITECTURA TRADICIONAL

Artículo 73. Delimitación, clasificación y ordenación de los núcleos rurales tradicionales.

Artículo 74. Reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural.

SECCIÓN 6.^a LAS ÓRDENES INDIVIDUALIZADAS DE MINIMIZACIÓN

Artículo 75. Órdenes individualizadas de minimización.

Artículo 76. Procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización.

Artículo 77. Efectos de la orden individualizada de minimización.

Artículo 78. Proyectos de obras públicas para minimizar los impactos de grupos de núcleos de edificaciones irregulares.

TÍTULO III

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 79. Instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 80. Contenido mínimo y soporte digital del planeamiento.

Artículo 81. La ordenación directiva y estructural.

Artículo 82. La ordenación pormenorizada.

Artículo 83. La reserva para vivienda protegida.

Artículo 84. Las ordenanzas municipales.

SECCIÓN 2.^a EL PLAN GENERAL

Artículo 85. Definición y relación con otros instrumentos de planeamiento.

Artículo 86. Determinaciones del plan general.

Artículo 87. Determinaciones del plan general en el suelo urbano.

Artículo 88. Determinaciones del plan general en el suelo urbanizable.

Artículo 89. Determinaciones del plan general en el suelo no urbanizable.

Artículo 90. Determinaciones del plan general en relación con la red primaria.

Artículo 91. La documentación del plan general.

SECCIÓN 3.^a EL PLAN PORMENORIZADO

Artículo 92. Concepto y alcance.

Artículo 93. Reservas de suelos dotacionales y estándares.

Artículo 94. Documentación.

SECCIÓN 4.^a EL PLAN PARCIAL

Artículo 95. Concepto y alcance.

Artículo 96. Reservas de suelos dotacionales y estándares.

Artículo 97. Documentación.

SECCIÓN 5.ª EL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Artículo 98. Concepto y alcance.

Artículo 99. El plan de reforma interior para actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana.

Artículo 100. Documentación.

SECCIÓN 6.ª EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Artículo 101. Concepto y alcance.

Artículo 102. Documentación.

SECCIÓN 7.ª EL PLAN ESPECIAL

Artículo 103. Concepto y alcance.

Artículo 104. Documentación.

SECCIÓN 8.ª EL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 105. Concepto y alcance.

Artículo 106. Documentación.

SECCIÓN 9.ª EL PLAN URBANÍSTICO SIMPLIFICADO

Artículo 107. El plan urbanístico simplificado.

Artículo 108. Contenido.

Artículo 109. Documentación.

CAPÍTULO II

Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN 1.ª COMPETENCIAS

Artículo 110. Administraciones competentes para formular y aprobar los planes.

Artículo 111. Planes sujetos a evaluación ambiental.

Artículo 112. El órgano ambiental.

SECCIÓN 2.ª LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 113. Promoción del plan general.

Artículo 114. Consulta previa a la elaboración del plan general.

Artículo 115. Colaboración administrativa.

Artículo 116. Elaboración del borrador del plan e inicio del trámite ambiental.

Artículo 117. Aprobación inicial e información al público.

Artículo 118. Reglas especiales en relación con la emisión de informes sectoriales.

Artículo 119. Solicitud de colaboración autonómica en la emisión de los informes sectoriales.

Artículo 120. Nuevo trámite de información al público por modificaciones sustanciales.

Artículo 121. Acuerdo de remisión al órgano ambiental para emisión de declaración ambiental.

Artículo 122. La declaración ambiental estratégica.

Artículo 123. Aprobación provisional.

- Artículo 124. Aprobación definitiva.
Artículo 125. Aprobación definitiva parcial o supeditada.
Artículo 126. Especialidades en la tramitación del plan urbanístico simplificado.

SECCIÓN 3.ª TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- Artículo 127. Tramitación del plan pormenorizado.
Artículo 128. Tramitación de los planes parciales y de reforma interior y de los catálogos.
Artículo 129. Tramitación de los planes especiales.
Artículo 130. Tramitación de los estudios de detalle.
Artículo 131. Disposiciones comunes relacionadas con la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental.

SECCIÓN 4.ª PREVISIONES ADICIONALES SOBRE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN, SUSPENSIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES

- Artículo 132. Iniciativa particular en el planeamiento urbanístico.
Artículo 133. Suspensión del otorgamiento de licencias.
Artículo 134. Modificaciones de los planes.
Artículo 135. Publicación del planeamiento.
Artículo 136. Vigencia y efectos de la aprobación de los planes.
Artículo 137. Reglas aplicables a la ausencia de planeamiento.
Artículo 138. El registro de planes.
Artículo 139. Textos consolidados.

TÍTULO IV

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES

- Artículo 140. La ejecución urbanística. Concepto y competencias.
Artículo 141. Presupuestos y modalidades de la ejecución.
Artículo 142. Entidades urbanísticas de capital público.

SECCIÓN 2.ª LA REPARCELACIÓN

- Artículo 143. Reparcelación: definición y finalidad.
Artículo 144. Modalidades y ámbito de la reparcelación.
Artículo 145. Derechos de los afectados por la reparcelación.
Artículo 146. Tratamiento de los bienes de dominio público.
Artículo 147. Valoración de bienes y derechos.
Artículo 148. Reglas para distribuir las adjudicaciones.
Artículo 149. Reglas especiales sobre proindivisos.
Artículo 150. Reglas referidas al ejercicio del derecho del propietario a no participar.
Artículo 151. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.
Artículo 152. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados.

- Artículo 153. Identificación registral de fincas.
Artículo 154. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.
Artículo 155. Contenido documental del proyecto de reparcelación.
Artículo 156. Tramitación de la reparcelación forzosa.
Artículo 157. Efectos de la reparcelación.
Artículo 158. La reversión de la reparcelación.
Artículo 159. Reparcelación voluntaria.
Artículo 160. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.
Artículo 161. Reparcelación económica.

SECCIÓN 3.ª LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 162. Cargas de urbanización.
Artículo 163. Proyecto de urbanización.
Artículo 164. Régimen de contratación de las obras de urbanización.
Artículo 165. Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores.
Artículo 166. Recepción de las obras de urbanización.
Artículo 167. Deber de conservación de las obras de urbanización.

CAPÍTULO II

La ejecución de las actuaciones integradas

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 168. Unidades de ejecución.
Artículo 169. Sistemas de actuación.
Artículo 170. Programas de actuación.
Artículo 171. Elaboración y aprobación de los programas de actuación.

SECCIÓN 2.ª EL SISTEMA DE GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS

- Artículo 172. Concepto.
Artículo 173. Sujetos y requisitos.
Artículo 175. Régimen jurídico de la agrupación de interés urbanístico.
Artículo 176. Incorporación de propietarios y opción de no participación.
Artículo 177. Reparcelación, poder dispositivo y cesiones.
Artículo 178. Responsabilidad, incumplimientos y garantías.
Artículo 179. Modalidad simplificada por unanimidad o propietario único.
Artículo 180. Recepción de las obras, conservación y extinción de la entidad de gestión por propietarios.

SECCIÓN 3.ª EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

- Artículo 181. Sistema de cooperación.
Artículo 182. Gastos.
Artículo 183. Formulación del proyecto de reparcelación.
Artículo 184. Derecho del propietario a no participar en la actuación.

SECCIÓN 4.ª EL SISTEMA DE AGENTE URBANIZADOR.

- Artículo 185. Características del sistema de agente urbanizador.

Artículo 186. Criterios del concurso público para la selección de agente urbanizador.

Artículo 187. Tramitación del concurso para la adjudicación del agente urbanizador.

Artículo 188. Contenido de las proposiciones.

Artículo 189. Adjudicación.

Artículo 190. Modificación de las condiciones de adjudicación.

Artículo 191. Resolución del convenio.

Artículo 192. Aplicación de la legislación en materia de contratos del sector público.

Artículo 193. Participación y otros derechos de los propietarios.

Artículo 194. Retribución y otros derechos del agente urbanizador.

SECCIÓN 5.ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 195. Características del sistema de expropiación.

Artículo 196. Gestión del sistema de expropiación.

Artículo 197. Concesión del sistema de expropiación.

Artículo 198. Ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación.

Artículo 199. Reglas sobre el justiprecio y pago.

Artículo 200. Liberación de la expropiación.

Artículo 201. Disposición anticipada de parcelas.

CAPÍTULO III

La ejecución de las actuaciones de gestión aislada

Artículo 202. Ejecución por gestión aislada.

Artículo 203. Proyecto de distribución de cargas de urbanización.

Artículo 204. Iniciativa y sistemas de gestión de la ejecución por gestión aislada.

CAPÍTULO IV

La ejecución de las actuaciones de dotación

Artículo 205. Concepto y requisitos de procedencia.

Artículo 206. Estándar dotacional y área homogénea.

Artículo 207. Deberes de cesión de suelo y participación pública en las plusvalías.

Artículo 208. Formas de cumplimiento, acreditación y graduación de deberes.

CAPÍTULO V

La obtención y ejecución de sistemas generales y locales

Artículo 209. Obtención del suelo de los sistemas generales y locales.

Artículo 210. Permuta forzosa.

Artículo 211. Ocupación directa.

CAPÍTULO VI

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

- Artículo 212. Legitimación de la expropiación urbanística.
Artículo 213. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos.
Artículo 214. Procedimiento de la expropiación urbanística.
Artículo 215. Procedimiento de tasación conjunta.
Artículo 216. Bienes de dominio público y expropiación.
Artículo 217. Constitución de servidumbres.
Artículo 218. Destino de los bienes y derechos expropiados.
Artículo 219. Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.
Artículo 220. La expropiación por ministerio de la ley.

CAPÍTULO VII

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

SECCIÓN 1.ª LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

- Artículo 221. Patrimonio público de suelo.
Artículo 222. Destino prioritario del patrimonio público de suelo.
Artículo 223. Gestión del patrimonio público de suelo.
Artículo 224. Transmisión excepcional del patrimonio público de suelo para proyectos estratégicos.
Artículo 225. Áreas de reserva para la incorporación al patrimonio público de suelo.

SECCIÓN 2.ª DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO

- Artículo 226. Derecho de superficie.
Artículo 227. Delimitación de áreas sujetas a tanteo y retracto.
Artículo 228. Notificación previa y ejercicio del derecho de tanteo.
Artículo 229. Ejercicio del derecho de retracto.

TÍTULO V

La actividad de edificación

CAPÍTULO I

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

SECCIÓN 1.ª TÍTULOS ADMINISTRATIVOS HABILITANTES

- Artículo 230. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.
Artículo 231. Actos sometidos a licencia urbanística.
Artículo 232. Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.
Artículo 233. Competencia y procedimiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 234. Licencias de obras y usos provisionales.
Artículo 235. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.
Artículo 236. Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.
Artículo 237. Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.
Artículo 238. Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas.
Artículo 239. Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas.

Artículo 240. Plazo máximo de comprobación de la declaración responsable urbanística.

Artículo 241. Exenciones de licencia y declaración responsable.

Artículo 242. Revocación de licencias incompatibles sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.

Artículo 243. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.

Artículo 244. Obras públicas exentas de licencia.

SECCIÓN 2.^a COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN LA TRAMITACIÓN DE TÍTULOS ADMINISTRATIVOS HABILITANTES

Artículo 245. Entidades colaboradoras urbanísticas.

Artículo 246. Funciones de las entidades colaboradoras urbanísticas.

Artículo 247. Régimen jurídico de las entidades colaboradoras urbanísticas.

Artículo 248. Informe de compatibilidad urbanística emitido por entidad colaboradora.

Artículo 249. Infracciones de las entidades colaboradoras urbanísticas.

Artículo 250. Sanciones de las entidades colaboradoras urbanísticas.

SECCIÓN 3.^a PARCELACIONES

Artículo 251. Actos de parcelación.

Artículo 252. Actos de parcelación rústica.

Artículo 253. Actos de parcelación urbanística.

Artículo 254. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.

CAPÍTULO II

Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 255. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en suelo urbano.

Artículo 256. Sujetos intervinientes.

Artículo 257. Gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana.

Artículo 258. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana.

CAPÍTULO III

El deber de edificar y rehabilitar.

Artículo 259. El deber de edificar.

Artículo 260. Ejecución por sustitución del incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 261. El deber de conservación y rehabilitación.

CAPÍTULO IV

Situación legal de ruina

Artículo 262. Situación legal de ruina.

Artículo 263. Amenaza de ruina inminente.

TÍTULO VI Ejercicio de la potestad de disciplina urbanística

CAPÍTULO I Protección de la legalidad urbanística

- Artículo 264. Reacción administrativa ante la actuación ilegal.
- Artículo 265. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.
- Artículo 266. Actos en ejecución carentes de título habilitante.
- Artículo 267. Actos en ejecución con título habilitante pero disconformes.
- Artículo 268. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica.
- Artículo 269. Requerimiento de legalización.
- Artículo 270. Obras terminadas sin título habilitante o disconformes.
- Artículo 271. Plazo para el ejercicio de la acción de restauración.
- Artículo 272. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.
- Artículo 273. Restauración de la legalidad urbanística.
- Artículo 274. Imposibilidad de ejecución.
- Artículo 275. Medidas cautelares.
- Artículo 276. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.
- Artículo 277. Suspensión de la ejecución de la orden de restauración.
- Artículo 278. Incumplimiento de la orden de suspensión.
- Artículo 279. Incumplimiento de la orden de restauración.
- Artículo 280. Supuesto especial de expropiación forzosa.
- Artículo 281. Medidas complementarias en caso de incumplimiento de la orden de restauración.
- Artículo 282. Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución.
- Artículo 283. Impugnación autonómica de licencias municipales.

CAPÍTULO II Infracciones y sanciones urbanísticas

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

- Artículo 284. Concepto de infracción.
- Artículo 285. Infracciones muy graves, graves y leves.
- Artículo 286. Tipos de sanciones.
- Artículo 287. Cuantía de las multas.
- Artículo 288. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.
- Artículo 289. Sujetos responsables.
- Artículo 290. Muerte o extinción de los responsables.

- Artículo 291. La prescripción de las infracciones.
- Artículo 292. La prescripción de la sanción.
- Artículo 293. Circunstancias agravantes y atenuantes.
- Artículo 294. La graduación de la responsabilidad.

- Artículo 295. Reglas para la determinación de la sanción.
Artículo 296. Reglas especiales por reposición voluntaria o pago anticipado.
Artículo 297. Procedimiento sancionador.
Artículo 298. Infracciones conexas.
Artículo 299. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.
Artículo 300. Resarcimiento de daños y perjuicios.

SECCIÓN 2.^a DE LAS INFRACCIONES MUY GRAVES Y SUS SANCIONES

- Artículo 301. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.
Artículo 302. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.

SECCIÓN 3.^a DE LAS INFRACCIONES GRAVES Y SUS SANCIONES

- Artículo 303. Infracciones en materia de edificación.
Artículo 304. Actuación en edificios catalogados.
Artículo 305. Otras infracciones graves.

SECCIÓN 4.^a DE LAS INFRACCIONES LEVES Y SUS SANCIONES

- Artículo 306. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.

CAPÍTULO III

Administraciones competentes en disciplina urbanística

- Artículo 307. Competencias de los municipios.
Artículo 308. Sustitución autonómica en las competencias municipales.
Artículo 309. Competencias de la Generalitat.
Artículo 310. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

CAPÍTULO IV

Inspección urbanística

- Artículo 311. Concepto.
Artículo 312. Competencia sobre inspección urbanística.

Disposición adicional primera. Régimen jurídico y procedimiento de la evaluación ambiental estratégica.

Disposición adicional segunda. Coordinación entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de urbanización.

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio en relación con los planes de acción territorial, proyectos de inversión estratégica, proyectos territoriales estratégicos y proyectos de interés autonómico.

Disposición transitoria segunda. Planes urbanísticos en tramitación.

Disposición transitoria tercera. Conversión de los proyectos de delimitación del suelo urbano en planes urbanísticos simplificados.

Disposición transitoria cuarta. Conversión de determinadas normas subsidiarias de planeamiento en planes urbanísticos simplificados.

Disposición transitoria quinta. Innecesariedad de adaptación de los planes generales y las normas subsidiarias de planeamiento no convertidas en plan urbanístico simplificado.

Disposición transitoria sexta. Régimen voluntario de adaptación de los planes generales.

Disposición transitoria séptima. Modificaciones de planes generales sin previa adaptación.

Disposición transitoria octava. Desarrollo de suelos urbanizables en planes generales sin adaptar.

Disposición transitoria novena. Reglas transitorias en relación con las determinaciones del suelo no urbanizable.

Disposición transitoria décima. Aplicación del régimen transitorio a planes generales aprobados sin adaptación.

Disposición transitoria undécima. Procedimientos en materia de minimización.

Disposición transitoria duodécima. Régimen transitorio de procedimientos urbanísticos de gestión.

Disposición transitoria decimotercera. Programas aprobados con anterioridad.

Disposición transitoria decimocuarta. Régimen de las declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la legislación anterior.

Disposición transitoria decimoquinta. Situación de determinadas edificaciones sin licencia.

Disposición derogatoria única.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La presente ley establece una nueva regulación de la ordenación del territorio y del urbanismo en la Comunitat Valenciana. Se dicta al amparo de la competencia exclusiva atribuida a la Generalitat por el artículo 49.1.9 de su Estatuto de Autonomía, en relación con el artículo 148.1.3 de la Constitución Española.

Su finalidad es dotar a la Comunitat Valenciana de un marco normativo claro, coherente y técnicamente riguroso que permita afrontar los desafíos territoriales y urbanísticos actuales desde una perspectiva realista y operativa. Ahora bien, esta ley no puede ofrecer, por sí sola, soluciones inmediatas que resuelvan de manera directa la complejidad de los problemas que afectan al territorio y al urbanismo. Su eficacia depende de su aplicación a través de los instrumentos de planeamiento y de gestión, que requieren necesariamente procesos técnicos y administrativos de cierta duración y complejidad.

En este contexto, la norma ha sido concebida para no convertirse en un obstáculo añadido, sino en una herramienta útil al servicio del interés general. Para ello, se ha prestado especial atención a la calidad técnica del texto legal, incorporando con criterio selectivo las mejores soluciones derivadas de la experiencia comparada del Derecho urbanístico autonómico, así como los principios y reglas consolidados por la práctica y la jurisprudencia.

La redacción se ha guiado por los criterios y directrices de buena técnica normativa: claridad conceptual, coherencia sistemática, estructura ordenada y lenguaje preciso. Este rigor tiene como objetivo evitar que la ley genere inseguridad o disfunciones interpretativas, y asegurar su comprensión y aplicación efectiva.

Al mismo tiempo, se ha procurado no incurrir en un exceso reglamentista. La ley establece principios, criterios y habilitaciones que dejan a las administraciones urbanísticas un margen razonable de actuación, permitiéndoles adaptar la gestión urbanística a las circunstancias concretas de cada ámbito territorial.

Con este enfoque, la norma aspira a contribuir, en la medida que le es propia, a la mejora del sistema territorial y urbanístico valenciano, ofreciendo un marco normativo estable, previsible y útil para quienes deben aplicarlo.

La nueva Ley del Suelo de la Comunitat Valenciana sustituye íntegramente al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP). La derogación del TRLOTUP se acompaña de la subsistencia, con rango reglamentario y en lo que no se opongan a esta ley, de determinados preceptos y anexos hasta la aprobación del desarrollo reglamentario previsto, a fin de asegurar la continuidad y la coherencia del sistema.

Desde la aprobación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), y su posterior texto refundido, la norma ha sido objeto de numerosas reformas. Pese a ello, persiste una percepción generalizada de insatisfacción con su aplicación: los procedimientos de planeamiento y de intervención urbanística se prolongan excesivamente, y la regulación no siempre responde adecuadamente a los problemas reales. Las sucesivas reformas han dado lugar a un cuerpo legal fragmentado, con preceptos superpuestos y carente de visión de conjunto. Todo ello hace necesario su sustitución por una ley nueva, sistemática y coherente.

La presente ley es fruto de un proceso abierto de reflexión, en el que han podido participar administraciones, agentes sociales y ciudadanía. Se orienta a simplificar trámites, eliminar cargas innecesarias, corregir incoherencias y clarificar la redacción, todo ello desde una perspectiva integradora que garantice la protección del territorio, el respeto al medio ambiente y la seguridad jurídica.

La ley se concibe, en definitiva, como la pieza vertebradora de un sistema normativo que combina agilidad procedimental con solidez técnica, protección del territorio con dinamismo económico, y cohesión social con sostenibilidad territorial.

II

La ley se estructura en un título preliminar, seis títulos, dos disposiciones adicionales, quince disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título preliminar establece los elementos generales y configuradores del marco normativo. En él se regulan el objeto y el ámbito de aplicación de la ley, así como la definición de los conceptos fundamentales de la ordenación del territorio y de la actividad urbanística, incluyendo sus respectivos objetivos. También se determina la distribución inicial de competencias entre las distintas administraciones públicas implicadas, y se establecen los principios generales relativos a la participación de los particulares en el proceso urbanístico.

Se definen con la debida precisión los fines y criterios que han de orientar tanto la acción urbanística como la ordenación del territorio, atendiendo a la necesaria distinción entre ambas funciones. Mientras que la ordenación del territorio corresponde de forma exclusiva a la Generalitat, como función de alcance supramunicipal, la actividad urbanística reconoce un papel central a los municipios, en coherencia con la garantía institucional de la autonomía local.

Entre los objetivos esenciales que fija el texto destacan la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía, el uso racional del suelo y la promoción de un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, equilibrado y respetuoso con los valores ambientales y paisajísticos.

III

El título I se dedica a la ordenación del territorio y se estructura en tres capítulos: los principios y directrices generales, los instrumentos de ordenación territorial y los proyectos de interés autonómico.

El primer capítulo recoge los principios rectores y directrices fundamentales de la ordenación del territorio. Su contenido se inspira, en lo esencial, en el régimen establecido por el TRLOTUP, pero presenta una redacción más clara, sistemática y accesible. Se divide en dos secciones: una centrada en la infraestructura verde y el paisaje, como elementos estructurantes del territorio, y otra dedicada a los criterios de ocupación del suelo, con el objetivo de promover un desarrollo territorial más equilibrado, eficiente y sostenible.

El segundo capítulo regula los instrumentos de ordenación territorial. Se mantienen las dos figuras básicas previstas en la normativa anterior: la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial. En ambos casos, se mejora la sistematización normativa y se clarifican sus conceptos, funciones, objetivos, contenido, documentación y procedimientos de tramitación. Se conservan, no obstante, sus rasgos esenciales y su configuración como instrumentos supramunicipales de planificación estratégica y sectorial.

El capítulo tercero aborda la figura de los proyectos de interés autonómico. Se mantiene su regulación vigente, en tanto que permite compatibilizar la protección del interés territorial general con la implantación de determinadas actuaciones de carácter estratégico o supralocal, sujetas a un régimen específico por su relevancia.

IV

El título II configura el estatuto jurídico de la propiedad del suelo valenciano sobre tres pilares -clasificación del suelo, derechos y deberes de los propietarios y régimen del suelo no urbanizable- con el fin de establecer un marco estable, comprensible y coherente que garantice la función social de la propiedad, la seguridad jurídica y la protección del territorio.

La regulación de la clasificación preserva la tradicional distinción entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, pero precisa la definición de suelo urbano al incorporar expresamente el criterio de integración en la malla urbana, objetivando la consolidación de los tejidos existentes y reduciendo la litigiosidad derivada de categorías intermedias poco claras.

Los derechos y deberes de quienes ostentan la titularidad dominical se exponen mediante un elenco único y ordenado, inspirado en la mejor técnica normativa y plenamente alineado con la legislación estatal. Cada derecho y cada deber se vinculan sin ambigüedad a la clase de suelo correspondiente, evitando

solapamientos y redundancias que hasta ahora dificultaban la interpretación y la aplicación de la norma.

El suelo no urbanizable se regula de modo integral, sustituyendo el entramado disperso del TRLOTUP por un sistema simplificado que se ajusta al artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y a la doctrina establecida por la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2024, de 13 de febrero. Se distinguen el suelo común y el protegido: en el primero se admiten cuantos usos no prohíba el plan, mientras que en el segundo solo son posibles los expresamente permitidos por la ordenación o la legislación sectorial. Los usos ordinarios agrícolas, ganaderos o forestales quedan sujetos a licencia municipal, y los usos excepcionales de interés público o social requieren declaración de interés comunitario, figura que se mantiene y refuerza mediante mejoras en la motivación, los plazos y el seguimiento de sus condiciones.

Con esta arquitectura jurídica, el texto reduce drásticamente las determinaciones obligatorias del plan general, pues basta con establecer la distinción entre suelo común y protegido, la eventual zonificación interna y la lista clara de usos prohibidos y permitidos, lo que agiliza la tramitación, facilita la adaptación de los planes y mejora su comprensión por la ciudadanía. De este modo, la ley conjuga protección ambiental, desarrollo rural y seguridad jurídica, asegurando que el ejercicio de la propiedad del suelo redunde en beneficio de la colectividad y se someta a criterios de sostenibilidad y equidad territorial.

La ley establece un régimen específico para los núcleos rurales tradicionales y para las edificaciones de arquitectura tradicional, con el fin de reconocerlos, ordenarlos y activar el patrimonio que los singulariza. Con ello se impulsa la continuidad del medio rural valenciano mediante una ordenación proporcionada que protege sus valores arquitectónicos, históricos, ambientales y paisajísticos, y que facilita la reconstrucción y los usos compatibles de las construcciones tradicionales, en coherencia con las políticas autonómicas frente al despoblamiento y de equidad territorial.

Se introducen las órdenes individualizadas de minimización de impactos para edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las que ya no proceden medidas de restablecimiento: de competencia municipal, no legitiman la situación ni habilitan nuevas transformaciones; ordenan únicamente las actuaciones necesarias para garantizar seguridad, salubridad e integración paisajística y, cumplidas, permiten solo labores de conservación y el uso en condiciones adecuadas.

V

El título III de la ley se dedica al planeamiento urbanístico municipal.

Una de las principales novedades de esta ley es la profunda reforma del modelo de planeamiento urbanístico municipal. El modelo vigente, basado en un plan general

rígido, extenso y excesivamente cargado de contenido técnico y jurídico, se ha mostrado incapaz de acompañar los cambios sociales, económicos y ambientales que afectan al territorio. Su complejidad ha contribuido a dilatar su tramitación y dificultar su revisión, comprometiendo así su utilidad como instrumento de gestión.

La nueva ley redefine el papel del plan general, que deja de ser el instrumento que fija directamente el estatuto jurídico del suelo y los derechos y deberes de los propietarios. En lugar de ello, pasa a configurarse como un instrumento esencialmente estratégico y directivo. Su contenido se simplifica y se orienta a establecer los elementos estructurales del modelo territorial municipal: delimita las clases de suelo, define los objetivos territoriales básicos y fija los criterios que deberán respetar los instrumentos de desarrollo. De este modo, se le dota de mayor flexibilidad, se facilita su aprobación y revisión, y se asegura una mejor adaptación a los cambios.

La regulación detallada, la atribución de derechos y deberes urbanísticos y la ordenación pormenorizada del territorio pasan ahora a los planes operativos: el plan pormenorizado, el plan parcial y, cuando proceda, el plan de reforma interior. Son estos los que despliegan los efectos jurídicos concretos sobre el suelo, concentrando así la función normativa en los instrumentos más directamente vinculados a la ejecución urbanística.

En suelo urbano, el nuevo plan general se limita a identificar el perímetro del tejido consolidado y a prever los usos globales del territorio, que serán concretados por los instrumentos de desarrollo. En suelo urbanizable, delimita los ámbitos residenciales, productivos y terciarios, y define las pautas que han de orientar la futura sectorización y la determinación de edificabilidades. En suelo no urbanizable, distingue entre suelo común y suelo protegido: en el primero se enumeran los usos prohibidos, y en el segundo se concretan los usos permitidos y los sometidos a condiciones. La documentación exigible al plan general se reduce al mínimo necesario para justificar sus determinaciones, acortando plazos de elaboración y facilitando su revisión periódica.

Para los municipios con menos de mil habitantes o en riesgo de despoblación, se crea el plan urbanístico simplificado. Este integra en un solo documento la ordenación estructural y pormenorizada, adapta las exigencias técnicas a las características del núcleo y reserva ámbitos razonables para nuevas iniciativas económicas, todo ello mediante un procedimiento abreviado y proporcionado a su escala.

La tramitación de los planes municipales se racionaliza. La Generalitat, a través de las comisiones territoriales de urbanismo, mantiene la competencia para aprobar definitivamente los planes generales y los planes urbanísticos simplificados. La aprobación definitiva del resto de figuras -planes pormenorizados, parciales, de reforma interior y estudios de detalle- corresponde al ayuntamiento. La ley clarifica cada fase del procedimiento, agiliza la emisión de informes sectoriales mediante mecanismos de colaboración autonómica, regula el régimen aplicable a los planes

promovidos por iniciativa privada e incorpora la evaluación ambiental estratégica conforme a los principios de simplificación y coordinación administrativa.

En conjunto, el nuevo modelo de planeamiento urbanístico municipal propone un sistema más ágil, flexible y operativo. Sitúa al plan general en su verdadero papel como instrumento estratégico, traslada la regulación detallada a los planes operativos y ofrece, a través del plan urbanístico simplificado, una solución realista y eficaz para los municipios de menor tamaño. Con ello se logra un planeamiento municipal más dinámico, adaptado al cambio y plenamente compatible con la seguridad jurídica y la sostenibilidad territorial.

VI

El título IV se dedica a la gestión urbanística, y contiene una de las reformas más relevantes del nuevo texto legal: la configuración de unos sistemas de ejecución más equilibrados, claros y coherentes, lo que supera las limitaciones del modelo anterior.

Frente al protagonismo casi exclusivo que la legislación anterior otorgaba al sistema del agente urbanizador, la nueva ley ofrece una regulación sistemática y ordenada de todos los sistemas de ejecución urbanística, conforme a lo que puede considerarse el denominador común de la normativa autonómica más actual. Se ha llevado a cabo un análisis comparado detallado de los sistemas previstos en las distintas leyes urbanísticas autonómicas y se han incorporado aquellas soluciones que han demostrado ser más eficaces, flexibles y operativas, superando así el modelo centrado casi exclusivamente en el agente urbanizador y evitando, al mismo tiempo, una dispersión normativa que dificulte su aplicación.

El texto legal regula ahora, con una redacción clara y técnicamente depurada, los distintos sistemas de actuación en las actuaciones integradas (es decir, aquellas que se desarrollan mediante unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable): la gestión por los propietarios, la cooperación, el agente urbanizador y la expropiación. Se ha procurado evitar los desarrollos excesivamente reglamentistas, pero sin renunciar a la precisión conceptual y a la claridad operativa necesaria para su aplicación práctica.

Se presta especial atención a la regulación del sistema de ejecución por expropiación, incluyendo la posibilidad de que el beneficiario sea un sujeto privado cuando concurren los requisitos legales y reglamentarios. Además, se introduce expresamente la figura de la liberación de la expropiación, como mecanismo para reequilibrar la posición jurídica de los propietarios afectados cuando concurren circunstancias que así lo justifican. Esta previsión responde a criterios de equidad, proporcionalidad y modernización del régimen de gestión.

En su conjunto, la ley configura un sistema de ejecución adaptado a la diversidad de contextos territoriales y a las necesidades de los distintos municipios. La pluralidad de sistemas permite elegir en cada caso el mecanismo más adecuado,

preservando la iniciativa pública pero también facilitando la participación de los agentes privados en condiciones de transparencia, concurrencia y control.

La ley regula la ejecución por gestión aislada en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución cuando, con carácter previo a la edificación, sea necesaria una operación conjunta de gestión o la redistribución de beneficios y cargas. Se establece un cauce para completar tejidos consolidados, obtener dotaciones y, en su caso, reforzar la urbanización existente, con reparto equitativo de los gastos de urbanización y mediante los sistemas de gestión previstos.

Asimismo, se regulan las actuaciones de dotación, que permiten autorizar incrementos de edificabilidad o cambios de uso en suelo urbano sin delimitar unidad de ejecución, condicionadas a la suficiencia de las redes públicas y, en su caso, a su refuerzo. Se preserva el equilibrio dotacional en el área homogénea de referencia y se asegura la participación pública en las plusvalías, preferentemente mediante cesión de suelo y con graduación proporcionada de los deberes.

VII

El título V se dedica a la actividad de edificación e introduce una regulación más clara, sistemática y comprensible que la anteriormente vigente, con el propósito de mejorar la seguridad jurídica y facilitar la aplicación práctica de las normas tanto por parte de las administraciones como de los operadores privados. Su contenido se estructura en cuatro capítulos: la ejecución de las obras de edificación, los medios de intervención administrativa, las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y el deber de edificar y rehabilitar.

Se ha prestado especial atención a la regulación de las licencias y de las declaraciones responsables, que, manteniéndose en la línea iniciada por el TRLOTUP, se reformulan ahora con una redacción más cuidada y precisa. Esta mejora incorpora aportaciones relevantes de otras leyes urbanísticas autonómicas, en particular aquellas que han desarrollado modelos de intervención más claros, eficaces y proporcionales.

Junto a esta regulación más depurada de los títulos habilitantes, se mantiene, dentro de una sección específica dedicada a la colaboración público-privada, la figura de las entidades colaboradoras urbanísticas. Estas entidades, mediante la emisión de informes técnicos previos, pueden contribuir de forma relevante a agilizar la tramitación de licencias, sin merma de las garantías públicas.

Asimismo, se simplifica y clarifica la regulación del régimen de las parcelaciones, con especial atención a las parcelaciones en suelo no urbanizable. La nueva redacción elimina ambigüedades, facilita su interpretación y refuerza el control sobre operaciones que inciden directamente en la ordenación del territorio.

El capítulo dedicado a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana mantiene, en lo esencial, la regulación del TRLOTUP, pero la presenta de

forma más accesible, eliminando redundancias y mejorando la sistematización. Se preserva así un marco útil para la intervención en tejidos urbanos consolidados, coherente con los principios de sostenibilidad, accesibilidad y eficiencia energética.

Finalmente, se regula el deber de edificar y rehabilitar, así como la situación de ruina y la intervención en edificios catalogados. Estas figuras se abordan desde una perspectiva respetuosa con el marco estatal y con el carácter tuitivo del patrimonio construido, sin entrar en desarrollos reglamentarios innecesarios, pero garantizando un marco normativo aplicable, operativo y seguro.

VIII

El título VI de la ley se dedica a la disciplina urbanística.

La disciplina urbanística constituye el pilar que sostiene todo el edificio normativo que esta ley articula. Sin su adecuado funcionamiento, los principios que inspiran la ordenación del territorio -uso racional del suelo, preservación del medio natural, creación de ciudades de calidad con infraestructuras adecuadas y suficientes dotaciones públicas, ubicación segura de actividades de riesgo, desarrollo económico compatible con la protección ambiental y efectividad del derecho a una vivienda digna- quedarían sin garantía real. La tutela de tales valores exige un sistema sancionador y restaurador sólido, ágil y proporcional, capaz de detectar, corregir y prevenir las infracciones que comprometen el interés general.

Coherente con ese enfoque, el título VI mantiene la regulación sustancial heredada del TRLOTUP, que a su vez reprodujo la sistemática de la Ley Urbanística Valenciana de 2005. La experiencia acumulada demuestra que el esquema vigente ofrece una base eficaz: delimita claramente las potestades de inspección, restauración de la legalidad y sanción, articula procedimientos garantistas y preserva el equilibrio entre agilidad administrativa y rigor jurídico. Por ello, la presente ley no introduce alteraciones de calado en esta materia, reforzando así la estabilidad normativa que demandan los operadores públicos y privados.

Se mantiene, asimismo, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio como instrumento esencial al servicio de la disciplina urbanística. Su especialización técnica, su capacidad de coordinación con los municipios y su función de asistencia y apoyo resultan decisivas para asegurar la aplicación homogénea de la normativa, luchar contra la edificación ilegal y restaurar el territorio afectado.

De este modo, la Comunitat Valenciana consolida un sistema de disciplina urbanística que combina continuidad normativa, seguridad jurídica y eficacia administrativa, garantizando que la planificación y la gestión territorial alcancen los fines públicos que la Constitución y el Estatuto de Autonomía encomiendan a los poderes públicos.

IX

La ley culmina con el bloque formado por las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales, que completan y dan coherencia al conjunto del texto.

Se ha prestado especial atención a las transitorias relativas al planeamiento urbanístico, dada la evolución sustancial que introduce el nuevo modelo de plan general, más directivo y de alcance estratégico. Para conjugar la estabilidad de los instrumentos vigentes con la implantación progresiva de la nueva regulación, se permite que los planes generales actuales sigan aplicándose siempre que sus determinaciones no resulten incompatibles con la ley, al tiempo que se ofrece a los municipios un procedimiento simplificado de adaptación global y se regulan con claridad las modificaciones puntuales y el desarrollo del suelo urbanizable cuando el plan no se ha adaptado todavía. De este modo se asegura la continuidad de la actividad urbanística municipal, se respeta la autonomía local y se dota al sistema de una vía ordenada de convergencia hacia el nuevo marco, proporcionando así un ordenamiento territorial y urbanístico estable, claro y predecible para la Comunitat Valenciana.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto.*

Esta ley tiene por objeto regular la ordenación del territorio y el urbanismo en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Artículo 2. *Concepto de ordenación del territorio.*

1. La ordenación del territorio es la función pública mediante la cual la Generalitat define y dirige el modelo territorial supramunicipal de la Comunitat Valenciana, asegurando la utilización racional y sostenible del suelo y la coordinación de las políticas sectoriales con incidencia territorial.

2. La ordenación del territorio se ejerce mediante los instrumentos previstos en esta ley y comprende la formulación, aprobación, seguimiento, evaluación y revisión de dichos instrumentos.

Artículo 3. *Competencias en materia de ordenación del territorio.*

1. La competencia en materia de ordenación del territorio corresponde a la Generalitat, sin perjuicio de las competencias estatales.

2. La competencia en ordenación del territorio se ejercerá en coordinación con las atribuidas por las leyes sectoriales que incidan en los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.

3. El ejercicio de las competencias en ordenación del territorio por la Generalitat respetará la garantía institucional de la autonomía local. La intervención autonómica se referirá a los aspectos de interés supramunicipal.

Artículo 4. *Fines de la ordenación del territorio.*

1. La ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana persigue los siguientes fines:

a) Garantizar un desarrollo territorial sostenible y equilibrado que mejore la calidad de vida de la población.

b) Preservar el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio cultural, asegurando la utilización racional de los recursos naturales.

c) Reducir los desequilibrios territoriales e impulsar la cohesión social y económica.

d) Mitigar y adaptar el territorio frente al cambio climático.

e) Asegurar el acceso de la ciudadanía a los servicios, dotaciones e infraestructuras esenciales.

2. A tal fin, la Generalitat, en particular:

a) Favorecerá un sistema de asentamientos funcional y territorialmente equilibrado.

b) Promoverá la distribución adecuada de usos del suelo y la eficiencia en la implantación de infraestructuras.

c) Integrará la protección de recursos naturales y culturales en todas las políticas sectoriales con incidencia territorial.

d) Impulsará la eficiencia energética, el uso de energías renovables y la economía circular en el territorio.

e) Coordinará las actuaciones públicas y privadas con impacto supramunicipal, respetando la autonomía local.

Artículo 5. Concepto y contenidos de la actividad urbanística.

La actividad urbanística, como función pública, comprende:

a) La ordenación y control de la ocupación y utilización del suelo mediante los instrumentos de planeamiento previstos en esta ley.

b) La regeneración y renovación de los tejidos urbanos y la urbanización del suelo rural, con criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica.

c) La gestión y ejecución del planeamiento, incluida la determinación de la forma de gestión y la supervisión de las obras.

d) La regulación e intervención en los mercados del suelo y de la vivienda mediante los instrumentos establecidos por la legislación básica y esta ley.

e) La disciplina urbanística: inspección, restablecimiento de la legalidad y sanción de infracciones.

f) La protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural.

g) La participación de la comunidad en las plusvalías y la equidistribución de beneficios y cargas.

h) La obtención de dotaciones públicas y vivienda protegida en los términos establecidos en esta ley y en la legislación aplicable.

Artículo 6. Principios y garantías de la actividad urbanística.

En el ejercicio de la actividad urbanística se garantizarán:

- a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.
- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas, conforme a la legislación básica estatal y a esta ley.
- c) La información y participación ciudadana.
- d) La colaboración entre iniciativa pública y privada.
- e) La integración de los principios de desarrollo sostenible.
- f) La cohesión social y territorial.

Artículo 7. Competencias para el ejercicio de la actividad urbanística.

1. La Generalitat y los municipios ejercerán las potestades de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, de acuerdo con lo establecido en esta ley.
2. Corresponderá a los municipios, además de las competencias urbanísticas que esta ley y la legislación de régimen local les asigne, las restantes no atribuidas expresamente a la Generalitat.
3. Las diputaciones provinciales prestarán asistencia y colaboración a los municipios en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local y en esta ley.

Artículo 8. Objetivos de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística tiene los siguientes objetivos:
 - a) Definir el régimen urbanístico del suelo con el fin de garantizar el cumplimiento de los derechos y deberes de la propiedad conforme a su función social.
 - b) Impulsar la iniciativa privada y la libertad de empresa en la promoción y edificación, dentro de los límites que establezca la planificación urbanística y económica.
 - c) Promover las condiciones necesarias para que sea efectivo el derecho a una vivienda digna y asequible.
 - d) Garantizar suelo necesario para el desarrollo económico de la Comunitat Valenciana.

e) Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el paisaje, garantizando la sostenibilidad ambiental de la transformación urbana.

f) Conservar y poner en valor el patrimonio histórico, cultural, paisajístico y arquitectónico.

g) Asegurar la equitativa distribución de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías previstas en la legislación del suelo.

2. Las administraciones públicas y los particulares orientarán sus actuaciones al logro de estos objetivos.

Artículo 9. Participación de los particulares.

1. Los particulares pueden participar en el desarrollo de la actividad urbanística formulando iniciativas y propuestas de planeamiento en los términos indicados en la presente ley y colaborando con las administraciones públicas competentes en su elaboración y tramitación.

2. Los particulares tienen derecho a formular alegaciones y peticiones en relación con la actividad urbanística, las cuales se registrarán por las normas generales del procedimiento administrativo común y las que regulan el ejercicio del derecho de petición, sin perjuicio de las particularidades de los procedimientos establecidos en la presente ley.

3. Toda persona tiene derecho a ser informada por el ayuntamiento del régimen urbanístico vigente aplicable a una parcela o inmueble determinado.

4. Se reconoce a todos los ciudadanos, propietarios o no, la participación en la actividad administrativa de ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en esta ley.

TÍTULO I
Ordenación Territorial

CAPÍTULO I
Principios y directrices generales

SECCIÓN 1.ª LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y EL PAISAJE

Artículo 10. *La infraestructura verde: concepto y funciones.*

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico integrado por los ámbitos y lugares de mayor valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico, por las áreas del territorio cuya transformación comporte riesgos o costes ambientales significativos y por los corredores ecológicos y demás conexiones funcionales que relacionan dichos elementos.

2. La infraestructura verde se proyecta sobre el conjunto del territorio de la Comunitat Valenciana, incluidos los suelos urbanos y urbanizables, a fin de orientar las transformaciones urbanas y garantizar la integración de sus determinaciones en el planeamiento urbanístico municipal.

3. Las determinaciones relativas a la infraestructura vinculan al planeamiento urbanístico en los términos establecidos en esta ley.

4. Las funciones de la infraestructura verde serán las siguientes:

a) Conservar y restaurar la biodiversidad y los ecosistemas, y asegurar la conectividad ecológica.

b) Proteger y poner en valor el patrimonio natural, cultural y paisajístico, y mejorar la calidad del espacio público.

c) Orientar el diseño eficiente del territorio y priorizar alternativas de desarrollo y edificación compatibles con la capacidad de acogida del medio.

d) Integrar usos y dotaciones públicas compatibles y promover la movilidad activa y no motorizada.

e) Prevenir y mitigar los riesgos naturales o inducidos significativos, reforzando la resiliencia territorial.

f) Contribuir a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la eficiencia energética y a la economía circular.

g) Favorecer la continuidad de los suelos agrarios estratégicos y de los paisajes identitarios.

h) Coordinar sus determinaciones con la legislación y el planeamiento sectoriales aplicables.

Artículo 11. *Espacios que integran la infraestructura verde.*

1. Integran, en particular, la infraestructura verde:

a) Los espacios incluidos en la red de protección ambiental definida por la normativa estatal y autonómica y por los instrumentos internacionales, incluyendo, al menos, la Red Natura 2000, los espacios naturales protegidos y otras áreas protegidas.

b) Los humedales y sus zonas de protección; el litoral, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

c) Los montes y masas forestales de dominio público y los terrenos forestales estratégicos.

d) Los suelos agrarios de alto valor y los mosaicos agrarios identitarios, incluidos los regadíos históricos que se determinen.

e) Los corredores ecológicos, conectores y áreas de amortiguación necesarios para asegurar la continuidad funcional de los sistemas naturales.

f) La red hidrológica, los cauces y sus zonas de flujo preferente, las áreas inundables y los perímetros de protección de captaciones.

g) Las zonas críticas por riesgos naturales o inducidos significativos, delimitadas y caracterizadas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por sus instrumentos de desarrollo.

h) Los bienes de relevancia cultural y sus entornos, cuando así lo determine su régimen de protección o la ordenación territorial.

i) Los sistemas generales de espacios libres y los espacios en suelo urbano y urbanizable que el plan urbanístico municipal identifique y justifique como integrantes de la infraestructura verde.

j) Cualesquiera otros espacios que determine la legislación sectorial aplicable o la planificación territorial.

2. La planificación territorial y urbanística establecerá, respecto de los espacios señalados en el apartado anterior, los objetivos, criterios y el régimen de usos y aprovechamientos permitidos, condicionados y prohibidos, asegurando su coherencia con la legislación sectorial aplicable y la debida justificación de las delimitaciones y compatibilizaciones.

Artículo 12. *El paisaje: definición, objetivo y finalidades.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por paisaje cualquier parte del territorio, tal como es percibida por quienes lo habitan, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.

2. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en él, en los ámbitos autonómico, supramunicipal y local. En el marco del Convenio Europeo del Paisaje, la planificación territorial y urbanística y las actuaciones con incidencia en el paisaje se orientarán a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Identificar los paisajes y analizar sus características, valores y transformaciones.

b) Proteger los paisajes más valiosos y socialmente apreciados.

c) Adoptar medidas de gestión, mantenimiento, rehabilitación y salvaguarda de la calidad, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para ellos.

d) Ordenar los paisajes para su mejora, restauración, modificación, regeneración o recualificación.

Estos objetivos alcanzan tanto a los paisajes naturales y rurales como a los urbanos y periurbanos.

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

4. El paisaje condicionará la planificación territorial y urbanística, la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales. A tal fin, los planes y proyectos incorporarán criterios, condicionantes, normas y medidas de integración paisajística, que, cuando proceda, se establecerán mediante los instrumentos de paisaje previstos en esta ley.

5. Los instrumentos de paisaje para la protección, gestión y ordenación de los paisajes son:

a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación territorial y urbanística y los procesos que inciden en el paisaje, identifican los paisajes, fijan objetivos de calidad paisajística y establecen medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión.

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos de planes, proyectos y actuaciones sobre el carácter y la percepción del paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los efectos negativos. Se considerará que un plan, proyecto o actuación se integra en el paisaje cuando se adecua a los objetivos de calidad establecidos, en su caso, para dicho paisaje.

c) Los inventarios de paisaje, que identifican y caracterizan los paisajes de un ámbito territorial y determinan su valor, fragilidad y visibilidad. Tendrán, con carácter general, como ámbito de actuación el término municipal, y se aprobarán con independencia de planes o proyectos. Podrán aprobarse a partir de la información contenida en estudios de paisaje correspondientes a planes en tramitación aún no aprobados. Los estudios de paisaje o de integración paisajística que se propongan en ámbitos con inventario de paisaje aprobado recogerán la caracterización y valoración en él prevista, concretándola y, en su caso, ampliándola.

6. La aprobación de los instrumentos de paisaje corresponde a:

a) El órgano competente para la aprobación o autorización del instrumento territorial o urbanístico o del proyecto al que acompañen, en el caso de los estudios de paisaje y de los estudios de integración paisajística, que se aprobarán juntamente con estos.

b) La dirección general competente en materia de paisaje, en el caso de los inventarios de paisaje.

7. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje publicará manuales y guías para facilitar la adecuada aplicación de las políticas de paisaje y para profundizar en la metodología de elaboración de los instrumentos de paisaje. Mediante orden del conseller competente podrán establecerse criterios generales y específicos de integración paisajística de carácter obligatorio en los términos previstos en esta ley y en su desarrollo reglamentario.

8. Los instrumentos de paisaje se someterán, en todo caso, a participación pública y a consulta de las administraciones públicas afectadas, para que se pronuncien en el mismo plazo que el previsto para el procedimiento del plan, instrumento territorial o urbanístico, o proyecto al que acompañen. La participación pública tendrá por objeto:

a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las actuaciones previstas por el plan o proyecto al que acompañen, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los paisajes resultantes, ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.

b) Obtener información útil del público interesado y facilitar el ejercicio del derecho a formular observaciones y comentarios en las fases iniciales del procedimiento en las que estén abiertas todas las opciones.

c) En los inventarios de paisaje y en los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión y preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a los que acompañen.

SECCIÓN 2.ª CRITERIOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 13. *Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.*

1. La planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en la dimensión necesaria para satisfacer las necesidades justificadas e impedir la especulación, con base en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y motivará las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal.

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

a) Priorizará y, en su caso, promoverá la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo mediante la rehabilitación y la reutilización del parque edificado, incluida, cuando proceda, la adaptación de usos de conformidad con el planeamiento y con esta ley, como opción preferente frente al nuevo crecimiento.

b) Impulsará la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas, así como el uso de las viviendas desocupadas.

c) Ajustará el crecimiento a la capacidad de las infraestructuras y servicios existentes o planificados, evitando sobredimensionamientos.

d) Deberá integrar la prevención del riesgo de incendios en la interfaz urbano-forestal, conforme a la legislación forestal y de protección civil, y exigirá la justificación de la suficiencia de las medidas preventivas en las nuevas transformaciones urbanísticas.

3. El crecimiento territorial y urbano incorporará el principio de prevención de accidentes graves derivados de actividades o instalaciones peligrosas. Los instrumentos de ordenación evitarán la localización de usos vulnerables en las zonas de afección y condicionarán, cuando proceda, la ordenación y la implantación de nuevos usos a las medidas de prevención y mitigación necesarias y a las condiciones que establezcan los órganos competentes en materia de seguridad industrial y de protección civil.

Artículo 14. *Criterios generales de ordenación e integración paisajística.*

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

a) Las construcciones se adaptarán al carácter del lugar, rural o urbano, en particular teniendo en cuenta los elementos culturales existentes.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como condicionantes del carácter del paisaje, y se considerarán de referencia para los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la percepción y la accesibilidad visual del paisaje. A tal fin:

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

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

3.º Se delimitarán, en su caso, zonas de protección visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas y las que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d) Las unidades de paisaje definidas en los instrumentos de paisaje serán referencia preferente para la zonificación del territorio en los planes territoriales y urbanísticos.

e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definirán adecuadamente las siluetas urbanas, preverán espacio suficiente para la adecuada definición de los bordes y de las transiciones entre usos, y preservarán la singularidad y la identidad visual del lugar.

f) La planificación establecerá determinaciones para el control formal y volumétrico de las actuaciones con incidencia en la calidad del paisaje urbano, con el fin de garantizar, mediante el diseño de los espacios públicos y del viario, la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas.

Artículo 15. *Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio.*

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

- a) Identificará las masas de agua, superficiales y subterráneas y las zonas húmedas, así como las zonas vulnerables y sensibles a la contaminación de las aguas, y regulará perímetros de protección en torno a las captaciones de agua para la producción de agua potable.
- b) Adaptará los nuevos desarrollos territoriales a la gestión y el uso sostenible a largo plazo de las masas de agua.
- c) Ubicará espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico, a lo largo de toda su extensión y en las zonas con elevada peligrosidad por inundaciones, y promoverá el buen estado de las masas de agua, los paisajes de agua y su patrimonio hidráulico.
- d) Respetará el régimen hidrológico, la morfología de los lechos y el espacio fluvial ribereños, salvo que existan causas justificadas de interés general.
- e) Preverá infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al subsuelo y al dominio público hidráulico y marítimo-terrestre, y que aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.
- f) Evitará los nuevos desarrollos en las zonas de riesgo de inundación significativo salvo que, a falta de alternativas de localización, puedan implementarse medidas correctoras suficientes y se evite el incremento del riesgo de inundación a terceros.
- g) Se coordinará con los planes hidrológicos y con los planes de gestión del riesgo de inundación vigentes.

Artículo 16. *Criterios de integración de las infraestructuras.*

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

- a) Fijarán las reservas de suelo necesarias para la construcción o ampliación de infraestructuras supramunicipales, diseñadas e implantadas considerando la morfología y permeabilidad del territorio, su integración en el paisaje, su afección a la infraestructura verde y la prevención de riesgos naturales e inducidos.
- b) Priorizarán la gestión eficaz de las infraestructuras existentes y canalizarán su implantación hacia corredores multifuncionales que compatibilicen aquellas para economizar el consumo de suelo.

c) Minimizarán los efectos barrera y garantizarán la permeabilidad ecológica y funcional, incorporando soluciones de integración paisajística y, cuando proceda, pasos de fauna y medidas de conectividad.

d) Coordinarán su trazado con la planificación sectorial y con la infraestructura verde para evitar duplicidades y afecciones innecesarias.

Artículo 17. Criterios para la ordenación del medio rural valenciano.

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

2. La planificación territorial y urbanística:

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

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

Artículo 18. Mejora de la calidad de vida en las ciudades.

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

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

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

4. Los nuevos espacios públicos y sus reformas deberán configurar la imagen urbana como resultado de un proyecto unitario, coherente y articulado por la infraestructura verde urbana y la red de espacios dotacionales. En ningún caso los

espacios públicos deberán conformarse como mero resultado residual e inconexo de las implantaciones privadas.

5. La ordenación de la edificación y de los usos se ajustará a criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones y de residuos, y a la implantación de energías renovables y al fomento de la economía circular.

Artículo 19. *Cohesión social.*

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

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres y la atención a la infancia, a las personas mayores y a otros colectivos que requieran especial protección en el diseño urbano.

3. La ordenación urbanística reservará suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con equipamientos y servicios.

4. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras.

CAPÍTULO II
Instrumentos de ordenación territorial

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 20. *Instrumentos de ordenación territorial.*

La ordenación territorial se realizará mediante los siguientes instrumentos de ordenación:

- a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- b) Los planes de acción territorial, de carácter sectorial o integrado.

SECCIÓN 2.ª LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Artículo 21. *Concepto.*

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

2. La Estrategia Territorial tiene carácter abierto y evolutivo y, en los términos de esta ley, será objeto de actualización periódica o puntual para asegurar su eficacia continuada como instrumento marco.

Artículo 22. *Funciones, objetivos y contenido.*

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

a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.

b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.

c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por la ciudadanía.

d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.

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

2. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana tienen carácter orientativo para los planes de acción territorial y los planes urbanísticos municipales.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana permite declarar ámbitos estratégicos y proyectos territoriales estratégicos con la finalidad de cumplir los objetivos, principios y criterios contemplados en la misma. La declaración se realizará por acuerdo del Consell.

Artículo 23. *Documentación.*

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se formalizará con documentación gráfica y escrita adecuada para la definición de sus contenidos y comprenderá, al menos:

- a) Síntesis del diagnóstico territorial, que expresará los grandes retos territoriales de la Comunitat Valenciana, mediante la identificación de las opciones y riesgos de futuro existentes.
- b) Líneas de acción, iniciativas y orientaciones definidas de forma coherente e interrelacionada para la organización y el desarrollo del territorio.
- c) Directrices de ordenación territorial, que establecerán su propio ámbito y grado de vinculación.
- d) Estudio para la evaluación ambiental estratégica.

Artículo 24. *Formulación.*

1. Corresponde a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo promover la elaboración, formulación y actualización de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
2. Los órganos competentes para la formulación de la Estrategia Territorial podrán elaborar documentos preliminares, que sirvan de orientación para su redacción, así como para suscitar consultas y negociaciones con las diferentes administraciones públicas afectadas y con los agentes económicos y sociales. Estos documentos, que podrán ser expuestos al público, sólo tendrán efectos administrativos internos, considerándose actos preparatorios de la redacción definitiva del correspondiente instrumento de ordenación.
3. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se someterá al procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

Artículo 25. *Tramitación y aprobación.*

1. Emitido el documento de alcance ambiental y finalizada la redacción de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo, simultáneamente:
 - a) Lo someterá a información pública, por un periodo mínimo de dos meses, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la web de la Generalitat.
 - b) Se recabarán informes de las administraciones públicas cuyas competencias resulten directamente afectadas por las determinaciones de la Estrategia. Respecto de los municipios, su participación se articulará mediante el trámite de información pública, en el que podrán formular alegaciones y sugerencias, sin que sea preceptiva la solicitud individual de informe a cada ayuntamiento.
 - c) La falta de emisión en el plazo de dos meses de los informes señalados no interrumpirá la tramitación del procedimiento.

2. Concluidos los trámites señalados e informadas las alegaciones presentadas, la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo se pronunciará sobre estas e introducirá las modificaciones oportunas y, tras la emisión de la declaración ambiental estratégica, lo aprobará provisionalmente y lo elevará al Consell de la Generalitat para su aprobación definitiva, mediante decreto.

Artículo 26. Publicación y vigencia.

1. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana entrará en vigor el día siguiente al de la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana del decreto por el que se aprueba.

2. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de los plazos y otras circunstancias que se puedan establecer en ella para su revisión.

3. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana podrá ser modificada conforme al procedimiento establecido en esta ley para su aprobación. En el caso de las modificaciones puntuales el órgano ambiental determinará caso por caso si se sigue el procedimiento ambiental ordinario o el simplificado.

4. Las actualizaciones puntuales necesarias para incorporar nuevas operaciones o actuaciones de inversión, públicas o privadas, y los ajustes derivados del seguimiento y de la experiencia de aplicación se tramitarán por el procedimiento simplificado, que incluirá un periodo de información pública de un mes, anunciado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en el portal web de la Generalitat. Concluido este trámite, corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo resolver sobre su aprobación definitiva. La evaluación ambiental de estas actualizaciones se efectuará, con carácter general, por el procedimiento simplificado y de forma coherente con la ya realizada para los planes o proyectos que se integren.

SECCIÓN 3.ª LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL

Artículo 27. Concepto y tipos.

1. Los planes de acción territorial son instrumentos de ordenación territorial que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en el marco de sectores específicos, los objetivos y criterios de esta ley y de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. El ámbito de los planes de acción territorial puede comprender total o parcialmente varios términos municipales.

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

Artículo 28. *Contenido.*

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

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

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

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

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

e) Definir acciones y proyectos de ámbito supramunicipal en materia de infraestructuras, vivienda o medio ambiente.

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

2. Estos planes podrán:

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

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

c) Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de estos a sus nuevas previsiones, fijando plazos con este fin, sin perjuicio de su inmediata ejecutividad, aún en ausencia de adaptación del planeamiento municipal.

d) Definir directamente la ordenación pormenorizada de un ámbito y establecer mecanismos de obtención de suelo por expropiación o reparcelación.

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

- a) Definición de objetivos, con el grado de concreción suficiente para orientar el desarrollo y ejecución de sus estrategias, e indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.
- b) Delimitación del ámbito y determinaciones de ordenación estructural y, en su caso, pormenorizada aplicables.
- c) Directrices y criterios de coordinación con la planificación sectorial y urbanística municipal.
- d) Programa de actuaciones, con previsiones temporales y mecanismos de seguimiento.

Artículo 29. *Documentación.*

Los planes de acción territorial se formalizarán con la documentación gráfica y escrita adecuada para la definición de su contenido y para su evaluación ambiental. Solo serán exigibles la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica en el caso de que se propongan actuaciones de transformación urbanística, debiendo adecuar sus contenidos a la escala de estos planes. Todo ello sin perjuicio de la pertinencia de la memoria económica relacionada con el programa de actuaciones del plan.

Artículo 30. *Formulación.*

1. Los órganos competentes para la formulación de los planes de acción territorial podrán elaborar documentos preliminares, que sirvan de orientación para su redacción, así como para suscitar consultas y negociaciones con las diferentes administraciones públicas afectadas y con los agentes económicos y sociales. Estos documentos, que podrán ser expuestos al público a fin de dar cabida a la participación ciudadana, sólo tendrán efectos administrativos internos, considerándose actos preparatorios de la redacción definitiva del correspondiente instrumento de ordenación.

2. Los planes de acción territorial se someterán al procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

3. A propuesta del órgano que lo formule, por plazo máximo de un año y ámbito territorial definido, el Consell de la Generalitat podrá acordar la suspensión de licencias y de acuerdos de programación con el fin de estudiar su elaboración o reforma.

4. Emitido el documento de alcance ambiental, se acordará su información al público por espacio de dos meses, que se anunciará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la web de la Generalitat. Este acuerdo determinará, por sí mismo, la suspensión del otorgamiento de licencias y de la adopción de acuerdos

aprobatorios de programas, en aquellas áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística vigente, por el plazo máximo de un año. La administración que formule el plan podrá excluir de la suspensión aquellas actuaciones que sean compatibles con las determinaciones existentes y con las previstas en el plan en tramitación.

Artículo 31. Aprobación definitiva y efectos.

1. Emitida la declaración ambiental estratégica, corresponderá al Consell de la Generalitat la aprobación definitiva mediante decreto de los planes de acción territorial.

2. Los planes de acción territorial podrán desarrollar, completar o modificar la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, cualesquiera otros planes de acción territorial o planes urbanísticos para su ámbito geográfico específico, como consecuencia del análisis territorial más pormenorizado desarrollado en el plan. A tal efecto incorporarán, en su caso, un anexo en el que se concretarán las mejoras o modificaciones que se proponen y las razones que las justifiquen.

Artículo 32. Publicación y vigencia.

1. Los planes de acción territorial entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del decreto del Consell de la Generalitat de su aprobación definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, con transcripción de sus determinaciones normativas.

2. Los planes de acción territorial tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de los plazos y otras circunstancias que se puedan establecer en ellos para su revisión o modificación.

3. En el caso de las modificaciones puntuales el órgano ambiental determinará caso por caso si se sigue el procedimiento ambiental ordinario o el simplificado.

CAPÍTULO III

Los proyectos de interés autonómico

Artículo 33. Concepto y finalidad.

1. El Consell, a iniciativa pública, privada o mixta, podrá declarar proyecto de interés autonómico aquella inversión de carácter terciario, industrial o logístico que, por su impacto supramunicipal y relevancia estratégica, favorezca de forma duradera al desarrollo económico, social y ambiental de la Comunitat Valenciana.

2. La declaración se basará, al menos, en los siguientes indicadores:

a) Volumen de inversión y generación de empleo estable.

b) Innovación o reconversión sectorial.

c) Mejora de la competitividad y de la cohesión territorial.

3. El proyecto de interés autonómico podrá localizarse en cualquier clase de suelo. Cuando afecte a suelo no urbanizable protegido o integrado en la infraestructura verde, el Consell valorará la compatibilidad territorial y ambiental.

4. La declaración confiere compatibilidad inmediata con el planeamiento vigente. Los instrumentos de ordenación municipal se adaptarán en la primera revisión que se tramite.

5. Quedan excluidos los usos residenciales, salvo los complementarios que no superen el cinco por ciento de la edificabilidad total autorizada.

6. Los criterios objetivos de valoración, los estándares urbanísticos y las restantes condiciones técnicas se establecerán reglamentariamente.

Artículo 34. *Declaración y efectos.*

1. La declaración de proyecto de interés autonómico se efectuará por acuerdo del Consell, a propuesta de la conselleria competente en ordenación del territorio.

2. El acuerdo determinará, con carácter general:

a) La identificación del promotor y sus obligaciones esenciales.

b) Los órganos competentes para los títulos habilitantes urbanísticos, ambientales y, en su caso, la declaración de utilidad pública y urgente ocupación.

c) Los plazos máximos de ejecución y el régimen de garantías financieras.

3. La declaración caducará si, en el plazo que se fije reglamentariamente, no se hubiere aprobado el proyecto técnico.

4. Los efectos sobre el planeamiento, la gestión urbanística y las licencias se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 35. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para la declaración y ejecución de un proyecto de interés autonómico se regulará reglamentariamente y garantizará:

a) La publicidad e información pública.

b) La audiencia a los municipios y administraciones sectoriales afectadas.

c) La coordinación con la evaluación ambiental estratégica cuando resulte exigible.

2. Los trámites inherentes a un proyecto de interés autonómico tendrán carácter preferente y se sustanciarán en los plazos abreviados que fije el reglamento.

3. La documentación mínima y las garantías de seguimiento, control y eventual revocación se establecerán igualmente por reglamento.

TÍTULO II
Estatuto de la propiedad del suelo

CAPÍTULO I
Principios generales del estatuto del derecho de propiedad

Artículo 36. *Contenido del derecho de propiedad del suelo.*

1. La función social de la propiedad delimita las facultades y los deberes urbanísticos que integran su contenido.
2. Los derechos y deberes de la propiedad del suelo resultan de su clasificación y, cuando proceda, de su calificación, así como de su situación básica de suelo rural o urbanizado conforme a la legislación básica estatal. Estas determinaciones vinculan los terrenos, construcciones y edificaciones a los usos y destinos fijados en el planeamiento.
3. El ejercicio de cualquier facultad exige el cumplimiento previo de los deberes establecidos por esta ley y por el planeamiento.
4. La urbanización, la edificación y el uso del suelo se ajustarán a esta ley, al planeamiento y a la legislación aplicable, incluida la básica del Estado.

Artículo 37. *Suelo urbano.*

1. Tienen la condición de suelo urbano:
 - a) Los solares.
 - b) Los ámbitos que, sin reunir la condición de solar, dispongan de acceso por vía urbana y de conexión a las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para atender los usos existentes y los previstos por el planeamiento, y estén integrados en la malla urbana.
 - c) Los ámbitos que, integrados en la malla urbana, tengan edificación conforme al planeamiento en más de la mitad de su superficie.
2. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos que el plan no sujete a actuaciones integradas.
3. Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por la urbanización los terrenos sujetos a actuaciones integradas cuando concorra alguno de los supuestos siguientes:
 - a) Que, aun habiendo estado previamente urbanizados, se integren en áreas de reforma interior que requieran completar dotaciones o mejorar la urbanización para

implantar nuevos usos, tipologías edificatorias o aprovechamientos, o por cambio de función o de estructura urbana.

b) Que configuren áreas de nueva urbanización adyacentes al suelo urbano sin entidad suficiente para delimitar un sector de planeamiento.

c) Que presenten déficits de urbanización o de dotaciones que justifiquen su sujeción a una actuación integrada.

Artículo 38. *Concepto de solar.*

1. Tienen la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que cumplan los siguientes requisitos:

a) Acceso rodado por vía pública pavimentada, abierta al uso público en condiciones adecuadas. No justifican este servicio las rondas perimetrales respecto de sus márgenes exteriores ni las vías de comunicación entre núcleos, salvo en travesías y desde su primer cruce con una calle propia del núcleo hacia el interior.

b) Suministro de agua potable y de energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado conectada a estación depuradora o sistema de tratamiento autorizado. En ningún caso la evacuación a acequias o fosas sépticas justifica este servicio. Cuando no resulte justificada y debidamente motivada la instalación de un sistema colector por ausencia de ventaja ambiental o por coste desproporcionado, el plan podrá prever sistemas individuales u otros equivalentes que aseguren un nivel de protección ambiental equiparable y el cumplimiento de la normativa de aguas y de residuos. En estos supuestos, el plan y, en su caso, la ordenanza municipal, establecerán las condiciones de diseño, explotación, mantenimiento y gestión de lodos y residuos, pudiendo exigirse la acreditación de su cumplimiento mediante plan de mantenimiento y gestión o contrato vigente con entidad habilitada u operador autorizado, o sistema equivalente.

d) Acceso peatonal, alumbrado público y acera encintada o solución equivalente, al menos en una de las vías a las que la parcela dé frente. Cuando concurren varias vías, el planeamiento o, en su defecto, el ayuntamiento podrá exigir la ejecución de dichas obras en más de una de ellas cuando lo requieran la seguridad peatonal, la accesibilidad universal o la coherencia de la urbanización circundante.

e) Urbanización ejecutada conforme a las alineaciones, rasantes y demás condiciones técnicas establecidas por el plan.

2. Las parcelas sujetas a actuación integrada adquirirán la condición de solar cuando, además de los requisitos del apartado anterior, se hayan ejecutado las

infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno territorial hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma prevista en el programa de actuación para cada fase.

3. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones de reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 39. *Régimen de edificación de los solares.*

1. La edificación de parcelas que aún no tengan la condición de solar solo podrá autorizarse si se garantiza, con carácter previo o simultáneo, la ejecución completa de las obras de urbanización necesarias para dotarlas de tal condición y se cumplen todos los requisitos siguientes:

a) La prestación de garantía suficiente por el importe íntegro de dichas obras, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público.

b) El compromiso de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la terminación y recepción de las obras de urbanización.

c) La constancia de dicho compromiso y de la garantía en la licencia urbanística, en las escrituras de declaración de obra nueva y en todo negocio jurídico que implique transmisión de la propiedad o del uso.

2. Los solares deberán edificarse dentro de los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento o, en su defecto, por el ayuntamiento. Sus titulares deberán sufragar las cargas de urbanización que los graven y compensar, cuando proceda, el excedente de aprovechamiento.

Artículo 40. *Suelo urbanizable.*

1. El planeamiento urbanístico clasificará como suelo urbanizable los terrenos de nueva transformación o expansión urbana.

2. La clasificación como suelo urbanizable implica únicamente la aptitud de los terrenos para su urbanización.

3. Hasta la aprobación de la ordenación pormenorizada y su programación, los terrenos clasificados como suelo urbanizable quedarán sujetos, además de a las limitaciones impuestas por otras leyes, a las siguientes:

a) Solo podrán realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, directamente relacionadas con la naturaleza y destino de la finca, conforme a los planes o normas de la conselleria

competente en agricultura, previo informe de esta, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de servicios públicos.

b) El tipo de construcción deberá ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas del planeamiento aplicable; se prohíben las edificaciones propias del suelo urbano.

c) En divisiones y segregaciones no podrán efectuarse fraccionamientos contrarios al planeamiento aplicable y a la legislación agraria y forestal.

d) Podrán autorizarse, mediante licencia, usos y obras de carácter provisional que no comprometan la ejecución de la ordenación pormenorizada ni dificulten su desarrollo, con sujeción al régimen previsto en esta ley para las licencias de usos y obras provisionales. Cesarán y, en su caso, se desmontarán o demolerán sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el ayuntamiento, cuando se apruebe la ordenación pormenorizada o cuando se inicie la urbanización.

Artículo 41. Suelo no urbanizable.

1. Se clasificará como suelo no urbanizable el destinado a la protección de sus valores ambientales, culturales o paisajísticos, así como el que no sea urbano ni urbanizable, de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo III de este Título.

2. En ausencia de plan, el suelo que no tenga la condición de solar ni deba clasificarse como suelo urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes del propietario del suelo

Artículo 42. Estatuto general de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario. Se delimita por la función social del derecho de propiedad y por lo dispuesto en la legislación básica estatal, en esta ley y en el planeamiento y los instrumentos de ejecución urbanística.

2. Conforme a dicha legislación, la propiedad incorpora las facultades de uso, disfrute, explotación y disposición del suelo, vuelo y subsuelo, que se ejercen dentro de los límites y con sujeción a los deberes establecidos en las leyes y en el planeamiento.

3. Los deberes y cargas urbanísticos que pesen sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real y quedan garantizados mediante afección registral en los términos de la legislación estatal básica.

4. Las transmisiones inter vivos o mortis causa no alteran la posición jurídica derivada de la ordenación: el adquirente se subroga de pleno derecho en los derechos, deberes y compromisos urbanísticos del transmitente, así como en las garantías constituidas para su cumplimiento.

Artículo 43. *Conceptos básicos para la justa distribución de beneficios y cargas.*

A los efectos de esta ley se entiende por:

a) Aprovechamiento objetivo: la edificabilidad lucrativa, expresada en metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos, que el planeamiento atribuye a un terreno.

b) Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario, resultante de aplicar al aprovechamiento tipo del área de reparto el porcentaje restante tras detraer la participación pública que proceda.

c) Área de reparto: el ámbito territorial delimitado por el plan para aplicar un mismo aprovechamiento tipo y repartir equitativamente beneficios y cargas, que podrá ser continuo o discontinuo e incluir, en su caso, los sistemas generales adscritos a efectos de su obtención y gestión.

d) Aprovechamiento tipo: la edificabilidad unitaria, ponderada con los coeficientes correctores que el plan establezca, expresada en metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos por m² de suelo y común a todos los terrenos del área de reparto correspondiente, a fin de garantizar la igualdad en la adjudicación del aprovechamiento subjetivo.

e) Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva entre el aprovechamiento objetivo de un terreno y el aprovechamiento subjetivo que le corresponde. Mientras no se compense, el excedente es de titularidad pública y se destinará preferentemente a compensar déficits de aprovechamiento dentro de la misma área de reparto, quedando afecto a los fines previstos en esta ley.

f) Compensación del excedente: la operación jurídico-económica mediante la cual el titular de un terreno adquiere el excedente previa valoración conforme a la legislación estatal sobre valoraciones del suelo, abonando su importe con carácter previo o simultáneo a la licencia de obras y con carácter subsidiario respecto de la transferencia de aprovechamientos o de la cesión de suelo equivalente, adquiriendo así el derecho a materializarlo. La compensación se formalizará en escritura pública, requerirá aprobación municipal, se inscribirá en el registro de la propiedad y su importe ingresará en el patrimonio público de suelo.

g) Porcentaje de participación pública: el porcentaje, libre de cargas de urbanización, del aprovechamiento tipo que corresponde a la administración en

cumplimiento del principio de participación de la comunidad en las plusvalías y que determina el aprovechamiento público correspondiente.

h) Transferencia de aprovechamiento: el negocio jurídico por el cual el titular de un terreno con déficit de aprovechamiento subjetivo adquiere, de otro con excedente, la facultad de materializarlo en su parcela, cumpliendo las condiciones y equivalencias de valor establecidas, preferentemente dentro de la misma área de reparto o entre ámbitos expresamente vinculados por el planeamiento mediante adscripción; la transferencia requerirá aprobación municipal, se documentará en escritura pública y constará en el registro de la propiedad o, en su caso, en el registro municipal de aprovechamientos.

Artículo 44. *Derechos de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes derechos:

a) Realizar las obras accesorias necesarias para completar la urbanización, de modo que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.

b) Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por la ordenación aplicable.

c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística.

2. Tratándose de suelo urbano no consolidado, los propietarios tendrán además los siguientes derechos:

a) Instar la tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo que resulte necesario para establecer la ordenación pormenorizada y posibilitar la edificación de los terrenos de su titularidad, así como formular y presentar ante la administración competente propuestas de dicho planeamiento, en los términos de esta ley.

b) Instar la delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de ejecución del planeamiento, cuando ello fuera necesario.

c) Llevar a cabo la actividad de ejecución, o intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, en los términos y condiciones determinados en esta ley.

3. Cuando un terreno resulte incluido en una actuación de dotación, su titular tendrá derecho a promoverla y a participar en su tramitación y ejecución, así como a materializar el incremento de aprovechamiento que le corresponda, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el capítulo IV del título IV de esta ley y conforme al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.

Artículo 45. *Deberes de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes establecidos en esta ley, conforme a las previsiones específicas de la ordenación urbanística.

2. En suelo urbano el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios es el siguiente:

a) En suelo urbano consolidado por la urbanización el aprovechamiento subjetivo es coincidente con el aprovechamiento objetivo.

b) En el suelo urbano sin urbanización consolidada e incluido en unidades de ejecución, el aprovechamiento urbanístico de los propietarios de los terrenos será del 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, siendo el 10 % restante de cesión obligatoria y gratuita a la administración urbanística actuante. El porcentaje de cesión lo será libre de cargas.

c) En las actuaciones de dotación el aprovechamiento urbanístico que corresponda a los propietarios, así como los deberes de cesión de suelo, financiación de infraestructuras y participación pública en las plusvalías, se determinarán conforme a lo establecido en el capítulo IV del título IV de esta ley.

3. En suelo urbano con urbanización consolidada se podrán prever actuaciones integradas:

a) Cuando haya decaído la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios o aprovechamientos, o para la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.

b) Cuando no sea posible la urbanización mediante actuaciones de gestión aislada sin detrimento de su calidad y homogeneidad.

En estos casos, el instrumento de planeamiento podrá fijar que el aprovechamiento urbanístico de los propietarios sea el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, siendo el 10 % restante de cesión obligatoria y gratuita a la administración urbanística actuante. Este porcentaje de cesión será libre de cargas.

4. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a) Abstenerse de toda actuación contraria o ajena al sistema de ejecución determinado.

b) Efectuar a título gratuito las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las actuaciones precisas para asegurar la conexión del ámbito a las redes generales y, en su caso, supramunicipales, así como reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

d) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones de la legislación aplicable.

Artículo 46. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

Hasta que se apruebe la ordenación pormenorizada y el sistema de ejecución de sus previsiones, los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a usar y disfrutar de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica.

Artículo 47. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los deberes de cesión, de equidistribución y de costear la urbanización previstos en la legislación básica estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretan en:

a) Ceder gratuitamente y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la red primaria y secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas recibidas por este concepto, así como los ingresos por su eventual indemnización sustitutoria, se integrarán en el patrimonio público de suelo.

c) Costear las cargas de urbanización y sufragar, en su caso y en justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

d) Edificar los solares en el plazo que establezca, en su caso, el programa de actuación.

Artículo 48. *Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.*

Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán los derechos y deberes que se regulan en el capítulo III del título II de esta ley y en la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 49. *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular respecto de los deberes urbanísticos de la propiedad. El régimen jurídico de la finca, de sus sucesivos titulares y de las enajenaciones que sobre la misma se produzcan será el previsto en la legislación vigente.

Artículo 50. *Declaración de obra nueva.*

Los notarios y registradores deberán exigir los títulos habilitantes para autorizar e inscribir en el registro de la propiedad las escrituras de declaración de obra, terminada o en construcción y las escrituras de segregación, o modificaciones de dichos documentos públicos.

Artículo 51. *Principio de no indemnización por el ejercicio de potestades urbanísticas.*

1. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la ley.

2. En los casos que proceda una indemnización serán de aplicación las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución establecidas en la legislación estatal vigente.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo no urbanizable

SECCIÓN 1.ª EL SUELO NO URBANIZABLE Y CLASES

Artículo 52. *Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable.*

La clasificación como suelo no urbanizable tiene por objeto:

a) Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

- b) Reducir los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
- c) Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.
- d) Mantener los usos y actividades propias del medio rural.
- e) Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo.
- f) Ordenar los usos y actividades propios del medio rural o que deban emplazarse en él.

Artículo 53. *Categorías de suelo no urbanizable.*

El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable común.
- b) Suelo no urbanizable protegido.

Artículo 54. *Criterios de calificación del suelo no urbanizable protegido.*

1. Los planes calificarán como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:

- a) Los bienes del dominio público marítimo-terrestre y del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- b) Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación protectora.
- c) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
- d) Aquellos sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o a un régimen de protección sectorial, que impida su urbanización.
- e) Aquellos en los que esté acreditada la presencia de un riesgo cierto o relevante de erosión, desprendimiento, inundación u otros riesgos naturales o tecnológicos que desaconseje su transformación.

2. Los planes urbanísticos también podrán calificar como suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que, aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa de protección, alberguen valores naturales, paisajísticos o

culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local, previa motivación y base técnica suficientes, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

Artículo 55. *Suelo no urbanizable común.*

Los planes urbanísticos calificarán como suelo no urbanizable común los terrenos que no deban clasificarse como protegidos y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano. La calificación deberá motivarse en criterios objetivos de idoneidad y sostenibilidad territorial.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 56. *Contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable.*

1. La clasificación de un terreno como suelo no urbanizable, sea común o protegido, lo vincula a los destinos, usos y limitaciones establecidas por esta ley y por el planeamiento territorial y urbanístico, conforma su función social y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
2. En el suelo no urbanizable protegido, las facultades urbanísticas del propietario quedan, además, supeditadas al régimen sectorial de protección aplicable.

Artículo 57. *Derechos de la propiedad en suelo no urbanizable.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, ya sea común o protegido, tienen derecho a:
 - a) Usar, disfrutar y disponer de los terrenos según su naturaleza rural, destinándolos a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o a cualesquiera otros usos no edificatorios vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites establecidos por esta ley, la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.
 - b) Emplear los medios técnicos e instalaciones ordinarios necesarios para tales aprovechamientos, siempre que no comporten la transformación urbanística del suelo ni alteren sus características esenciales.
2. Previa obtención del título habilitante que proceda y conforme al procedimiento previsto en esta ley, podrá autorizarse la realización de obras, construcciones, instalaciones y actos de uso del suelo que excedan de los mencionados en el apartado anterior, cuando resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, con el régimen sectorial de protección aplicable.

Artículo 58. *Deberes de la propiedad en suelo no urbanizable.*

Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

a) Conservar el suelo y su masa vegetal, manteniéndolos en condiciones que eviten la erosión, el incendio, la inundación, la contaminación y cualquier riesgo para la seguridad o la salud públicas.

b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación necesarias para recuperar la vegetación perdida por incendio, desastre natural o acción humana no autorizada, en los plazos y condiciones que fije la autoridad forestal competente.

c) Cumplir los planes y normas dictados por las administraciones competentes en materia de agricultura, medio ambiente, patrimonio cultural u otras materias sectoriales, facilitando en sus terrenos la ejecución de las obras y servicios públicos correspondientes, sin perjuicio de las compensaciones que procedan.

d) Mantener las construcciones e instalaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y decoro, realizando las obras precisas para conservar su habitabilidad o uso, conforme a la legislación urbanística, de edificación y de patrimonio cultural.

e) Destinar el suelo únicamente a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística.

f) Abstenerse de contaminar la tierra, el agua o el aire y de tolerar vertidos ilegales, colaborando con los poderes públicos en su detección y en la restauración del medio perturbado.

g) Colaborar con los poderes públicos en la detección de vertidos y en la restauración del medio perturbado.

h) No efectuar divisiones, segregaciones o parcelaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley o en la legislación agraria o forestal aplicable.

SECCIÓN 3.ª ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 59. *Normas de aplicación directa en el suelo no urbanizable.*

1. Las edificaciones e instalaciones deberán preservar el carácter aislado propio del suelo no urbanizable y ser proporcionadas y adecuadas al uso, explotación o aprovechamiento al que se vinculen. Deberán responder a tipologías, volúmenes, materiales y tonos integrados en el paisaje rural y coherentes con la armonía del entorno natural.

2. Queda prohibida la implantación de edificaciones o instalaciones en las zonas de protección delimitadas por la legislación de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, dominio público hidráulico y demás bienes de dominio público, salvo cuando lo autorice la normativa sectorial aplicable y se respeten las distancias mínimas que esta establezca.

3. Para autorizar cualquier uso, obra, instalación o aprovechamiento en suelo no urbanizable deberá acreditarse:

a) La disponibilidad de un abastecimiento de agua suficiente para el uso previsto y, cuando sea exigible, apto para consumo humano, conforme a la normativa sectorial y, en su caso, con la concesión, autorización o informe preceptivo del organismo de cuenca competente.

b) La existencia de un sistema de evacuación y tratamiento de las aguas residuales que evite la contaminación del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas, mediante conexión a redes públicas o, en su defecto, mediante soluciones autosuficientes admitidas por la normativa aplicable, debidamente dimensionadas y con mantenimiento garantizado, y con la autorización de vertido que, en su caso, resulte preceptiva.

c) La adecuada recogida y gestión de los residuos generados conforme a la normativa aplicable.

Estas previsiones deberán incorporarse a la documentación técnica que acompañe a la solicitud de la licencia u otros títulos habilitantes urbanísticos y constituyen condición para su otorgamiento. Los costes de extensión o refuerzo de redes, así como de implantación, conexión, conservación y mantenimiento de las instalaciones necesarias, correrán íntegramente a cargo del promotor, sin perjuicio de las tasas, cánones u otras contraprestaciones que procedan.

Artículo 60. Régimen general de usos en suelo no urbanizable común.

1. En el suelo no urbanizable común, siempre que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, y en los términos establecidos por esta ley y por la legislación sectorial aplicable, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, los siguientes usos y aprovechamientos ordinarios:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agraria, ganadera, forestal, así como para el establecimiento de núcleos zoológicos.

b) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, por su naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima.

c) La reutilización de edificaciones de arquitectura tradicional rural para la implantación de alojamiento turístico, restauración, actividades recreativas, deportivas y de ocio, así como el destino a alojamiento turístico de viviendas legalmente implantadas. En estos supuestos, no podrá incrementarse la edificabilidad destinada al uso principal. No obstante, podrán ejecutarse las obras e instalaciones auxiliares imprescindibles para garantizar la salubridad, la accesibilidad, la eficiencia energética o la gestión de aguas y residuos, en los términos que determine el desarrollo reglamentario.

d) Vivienda aislada y familiar, en las siguientes condiciones:

1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido de superficie no inferior a los 10 000 m².

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2 % de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º La vivienda deberá cumplir las normas de aplicación directa del suelo no urbanizable previstas en esta ley.

5.º La construcción no formará núcleo de población, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que presenten características propias de viviendas colectivas. Se entenderá que existe núcleo de población cuando la distancia a otras edificaciones residenciales existentes respecto de la nueva implantación pretendida resulte ser inferior a 100 m².

e) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, en los términos establecidos en su legislación.

f) Generación de energía renovable, incluidas las estaciones de recarga de vehículos eléctricos, en los términos que establezca su legislación sectorial.

2. En el suelo no urbanizable común, siempre que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, podrán autorizarse, mediante declaración de interés comunitario, en los términos establecidos por esta ley, los siguientes usos y aprovechamientos excepcionales:

a) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Para este uso únicamente podrán autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco

kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación.

2º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.

3º Instalaciones de producción de biogás y de biomasa, así como sus infraestructuras de evacuación, si las hubiera.

4º En los municipios con riesgo de despoblamiento, industrias que no puedan emplazarse en sus suelos urbanos o urbanizables.

b) Actividades terciarias o de servicios.

Para este uso sólo podrá autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se justifique la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite 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.

3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea.

5.º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.

6.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

7º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre.

Artículo 61. *Régimen general de usos en suelo no urbanizable protegido.*

1. En suelo no urbanizable protegido sólo podrán autorizarse aquellos usos o aprovechamientos de los señalados en el artículo anterior que estén expresamente previstos en la legislación sectorial que haya motivado su protección o en el planeamiento urbanístico, quedando sujetos a licencia o a declaración de interés comunitario, según proceda.

2. En el procedimiento de autorización se verificará la preservación de los valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección.

Artículo 62. *Actuaciones promovidas por las administraciones y sus agentes.*

1. Se consideran usos compatibles, con las especialidades de su legislación sectorial, las obras públicas, construcciones, infraestructuras o instalaciones de servicio público esencial o de interés general que las administraciones públicas territoriales promuevan directamente o bajo su control, mediante concesionarios o agentes, cuando precisen emplazarse en suelo no urbanizable.

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración deberá acreditarse ante la administración urbanística el título jurídico que ampare esa condición.

3. Las actuaciones a que se refiere este artículo no están sujetas a declaración de interés comunitario. Asimismo, no estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

Artículo 63. *Actuaciones en suelo no urbanizable no sujetas a licencia ni a declaración responsable.*

No están sujetos a licencia urbanística municipal ni a declaración responsable los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, entre otros, el arranque y la nueva plantación de cultivos permanentes; las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado; arquetas para alojar válvulas; estaciones meteorológicas y de telecontrol. Tampoco lo estarán las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal, así como los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por las explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad.

Artículo 64. *Especialidades de las licencias urbanísticas en suelo no urbanizable.*

1. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran previa declaración de interés comunitario deberá acompañarse de dicha declaración.

2. No se podrán otorgar licencias municipales que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización sectorial hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas. Sin perjuicio de otros informes que resulten necesarios, el ayuntamiento, antes de otorgar licencia urbanística, deberá solicitar:

a) En los supuestos de actividades agrarias, informe de la conselleria competente por razón de la materia.

b) Si el uso o aprovechamiento se ubica en suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo. Estos informes serán vinculantes cuando así lo establezca su normativa sectorial.

3. Las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, su indivisibilidad y las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. La eficacia de la licencia quedará supeditada a la acreditación de dicha inscripción.

4. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal tendrá efectos desestimatorios de la solicitud, a los efectos de lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo.

SECCIÓN 4.^a LAS DECLARACIONES DE INTERÉS COMUNITARIO

Artículo 65. *Declaración de interés comunitario: régimen general.*

1. La conselleria competente en urbanismo podrá, mediante declaración de interés comunitario, autorizar excepcionalmente usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable en los supuestos previstos en esta ley, sin alterar su clasificación ni sustituir las autorizaciones sectoriales que resulten exigibles.

2. La declaración de interés comunitario deberá motivarse en la concurrencia acumulativa de los siguientes requisitos:

a) Valoración positiva de la actividad propuesta.

b) Necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable.

c) Mayor conveniencia de la localización frente a otras alternativas razonables.

3. La necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable se justificará atendiendo, entre otros, a los factores siguientes:

a) Imposibilidad o falta de idoneidad de implantar la actividad en otro tipo de suelo.

b) Incidencia en el desarrollo sostenible o en la recuperación de zonas deprimidas.

c) Incidencia positiva de la actividad en los municipios en riesgo de despoblamiento.

d) Compatibilidad con la infraestructura verde y el paisaje.

e) Cercanía a las redes de infraestructuras.

f) Contribución a la mejora del empleo local.

4. Cuando la actividad precise evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable, dicha evaluación se integrará en la tramitación de la licencia sustantiva.

Artículo 66. Procedimiento de declaración de interés comunitario.

1. El promotor iniciará el procedimiento de declaración de interés comunitario mediante solicitud presentada a través de la Plataforma Urbanística Digital acompañada de:

a) Documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, integrado por:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Planos de información y ordenación.

3.º Estudio de integración paisajística.

b) Acreditación del título que faculte la disponibilidad de los terrenos.

c) Justificación de la proporcionalidad y adecuación entre la superficie de la parcela, las condiciones edificatorias solicitadas y la actividad prevista.

2. La instrucción corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Solo se podrá inadmitir la solicitud, previa audiencia al interesado, por incumplimiento manifiesto de los requisitos legales.

3. Admitida la solicitud, el expediente se someterá, de manera simultánea, a:

a) Información pública durante un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana; la documentación estará disponible en la Plataforma Urbanística Digital.

b) Solicitud de informes a las administraciones cuyas materias pudieran resultar afectadas, incluido el informe del ayuntamiento en cuyo término se pretenda implantar la actuación.

Artículo 67. Reglas aplicables a los informes en la tramitación de las declaraciones de interés comunitario.

1. El plazo de emisión de los informes en la tramitación de las declaraciones de interés comunitario será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en las leyes sectoriales. Transcurrido el plazo, se continuará la tramitación.

2. El alcance de los informes sectoriales se limitará al ámbito competencial de las administraciones que los emiten. Las observaciones que excedan de dicho ámbito no serán tenidas en cuenta.

3. Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario. Los informes que se emitan, para que se consideren desfavorables, lo deberán hacer constar así expresa y motivadamente. El carácter desfavorable de un informe solo podrá referirse a aquellos aspectos en los que resulte preceptivo y no rebase los límites señalados en el apartado anterior.

4. En el caso de que se produjeran modificaciones durante la tramitación, no será exigible un nuevo informe cuando la modificación se limite a dar cumplimiento a lo prescrito en el primero. Los sucesivos informes no podrán disentir del anterior sobre extremos no modificados ni exigir documentación o condiciones no requeridas.

5. El régimen de los informes de la Administración General del Estado se regulará por su legislación específica; los apartados anteriores solo se aplicarán en aquello compatible con dicha legislación.

Artículo 68. Resolución de las declaraciones de interés comunitario.

1. La declaración de interés comunitario supone el ejercicio de una potestad discrecional, que deberá ejercerse de forma motivada y respetando los principios de necesidad, proporcionalidad y eficacia.

2. La conselleria competente en urbanismo resolverá la declaración de interés comunitario en el plazo de seis meses contado desde la publicación del anuncio de información pública. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada a los efectos previstos en la legislación de procedimiento administrativo.

3. La declaración quedará condicionada a:

a) La obtención, antes del inicio de las obras, de las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para el ejercicio de la actividad.

b) La inscripción en el registro de la propiedad de la vinculación del terreno al uso autorizado, de su indivisibilidad cuando proceda, y de las restantes condiciones impuestas.

4. La conselleria podrá iniciar el procedimiento de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la licencia municipal urbanística o no se practica la inscripción registral, previa audiencia al interesado.

Artículo 69. Canon de las declaraciones de interés comunitario.

1. La declaración de interés comunitario obligará al promotor a pagar el correspondiente canon de uso.

2. El canon de uso se fijará en la declaración de interés comunitario, a propuesta motivada del ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2 % de los costes estimados de las obras de edificación y de las obras necesarias para la implantación, sin incluir impuestos. La fijación del canon será provisional hasta su ajuste a los presupuestos aprobados en el momento de concesión de la licencia municipal, pudiendo acordarse, a solicitud del interesado, su fraccionamiento o aplazamiento.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales, sanitarias o culturales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su bonificación hasta un 50 % cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local. En municipios con riesgo de despoblación el ayuntamiento podrá acordar una bonificación de hasta un 90% del importe del canon.

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

Artículo 70. Duración de las declaraciones de interés comunitario.

1. La declaración de interés comunitario se otorgará con carácter permanente. Excepcionalmente, en función de la naturaleza de la actuación, podrá otorgarse con carácter temporal.
2. Cuando la declaración de interés comunitario se otorgue con carácter temporal, antes de su vencimiento el promotor podrá solicitar prórroga motivada, que podrá concederse cuando subsistan las condiciones que justificaron su otorgamiento y se mantenga la compatibilidad con la ordenación vigente.

Artículo 71. Caducidad de las declaraciones de interés comunitario.

1. Procederá caducar la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando el titular incumpla las condiciones a las que aquella se hubiera subordinado.
2. El procedimiento de caducidad requerirá:
 - a) Incoación de expediente por la conselleria competente en urbanismo.
 - b) Audiencia al interesado y al ayuntamiento afectado.
 - c) Resolución motivada que declare la caducidad.
3. Las resoluciones que declaren la caducidad, revisen o dejen sin efecto la declaración de interés comunitario se inscribirán en el registro de la propiedad.
4. La resolución firme de caducidad comportará:
 - a) La suspensión inmediata de la actividad.
 - b) La orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, en su caso.
 - c) La reposición de los terrenos a su estado original.
 - d) La fijación de un plazo para el cumplimiento de las obligaciones anteriores.

Artículo 72. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario.

1. Las modificaciones de las declaraciones de interés comunitario aprobadas requerirán tramitar el mismo procedimiento previsto para su aprobación, salvo en los siguientes supuestos, que se considerarán no sustanciales:

a) Reforma de edificaciones e instalaciones ya autorizadas por una declaración de interés comunitario previa, sin incremento de aprovechamiento urbanístico ni de ocupación.

b) Cambio de uso dentro del mismo epígrafe de los previstos en esta ley, sin incidencia territorial apreciable.

2. La conselleria competente en urbanismo, a solicitud del interesado, y previa audiencia del ayuntamiento, determinará si una modificación, conforme a los criterios del apartado anterior, requiere o no la tramitación de un nuevo procedimiento.

SECCIÓN 5.ª LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES Y LAS EDIFICACIONES DE ARQUITECTURA TRADICIONAL

Artículo 73. Delimitación, clasificación y ordenación de los núcleos rurales tradicionales.

1. Se considera núcleo rural tradicional el asentamiento de carácter rural consolidado con anterioridad al 1 de enero de 1956, integrado en esa fecha por al menos cinco viviendas que formen una trama compacta y presenten valores arquitectónicos, históricos, ambientales o paisajísticos.

2. La delimitación del núcleo podrá incluir edificaciones y parcelas posteriores a esa fecha cuando mantengan continuidad urbanística o funcional con el asentamiento originario, no desvirtúen sus valores reconocidos y resulten necesarias para asegurar la coherencia morfológica y funcional del perímetro.

3. La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural tradicional podrá clasificarse como suelo urbano consolidado, cuando disponga de los servicios urbanísticos establecidos en esta ley, o como suelo no urbanizable de núcleo rural, en los demás supuestos.

4. Cuando se clasifique como suelo no urbanizable de núcleo rural la ordenación se establecerá mediante plan especial, que deberá:

a) Identificar la parcela vinculada a cada edificación existente.

b) Señalar las parcelas edificables con frente a vía pública existente.

c) Establecer altura máxima y los retranqueos mínimos.

d) Definir el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.

5. En suelo no urbanizable de núcleo rural, el planeamiento no podrá autorizar un incremento de edificabilidad ni de número de viviendas superior al 50 % de lo existente. No se computará como incremento la división horizontal de

edificaciones preexistentes, de acuerdo con las condiciones que fije la ordenación urbanística.

Artículo 74. Reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural.

1. Podrán reconstruirse, previa licencia urbanística municipal y sin necesidad de delimitación previa del ámbito por el planeamiento, las edificaciones de arquitectura tradicional rural existentes en suelo no urbanizable. En dichas edificaciones podrán autorizarse, además de los usos agrarios y, en su caso, residenciales, los usos terciarios admisibles en suelo no urbanizable conforme a esta ley, sin perjuicio de las limitaciones y, en su caso, autorizaciones exigidas por la legislación sectorial aplicable.

2. A efectos de esta ley, se entiende por edificación de arquitectura tradicional rural aquella construcción anterior al 1 de enero de 1956, cuya antigüedad quede debidamente acreditada, y que, por sus técnicas, materiales y tipología, constituya reflejo significativo de la cultura constructiva propia del lugar.

3. La licencia solo podrá concederse cuando la edificación conserve una estructura reconocible que permita identificar su planta y su volumetría originarias. Quedan excluidos los restos que no alcancen la antigua cumbre o que no permitan dicha identificación.

4. La reconstrucción deberá respetar, como límite máximo, el volumen original y no podrá incrementar la edificabilidad, sin perjuicio de las adaptaciones imprescindibles para garantizar la seguridad, la salubridad, la accesibilidad y la eficiencia energética, siempre que no alteren la imagen exterior y empleen soluciones y materiales compatibles con la tipología tradicional.

SECCIÓN 6.ª LAS ÓRDENES INDIVIDUALIZADAS DE MINIMIZACIÓN

Artículo 75. Órdenes individualizadas de minimización.

1. En las edificaciones existentes en suelo no urbanizable implantadas al margen de los procesos de autorización legalmente previstos y respecto de las cuales la administración no pueda ya ejercitar sus potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística, no podrán realizarse obras ni autorizarse su ocupación mientras no se dicte la orden individualizada de minimización de impactos.

2. El ayuntamiento, de oficio o a instancia del interesado, podrá dictar una resolución de minimización de impactos en la que, además de reconocer la situación de la edificación, se establecerá lo siguiente:

a) Con el objeto de minimizar el impacto negativo de la edificación, se ordenará la ejecución de las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad, la salubridad y la integración paisajística del entorno, incluida, en su caso, la

demolición parcial o la reforma de lo construido, sin que, en ningún caso, quepa incrementar el volumen construido existente

b) Podrá imponerse que los servicios básicos necesarios se resuelvan mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas a la normativa sectorial aplicable.

c) Excepcionalmente, podrá autorizarse la acometida a redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que sean accesibles, la compañía acredite la viabilidad de la acometida y ello no induzca la implantación de nuevas edificaciones ni la consolidación de asentamientos.

Artículo 76. Procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización.

1. El procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización podrá iniciarse de oficio o a instancia del interesado.

2. El ayuntamiento podrá iniciar de oficio el procedimiento cuando aprecie que la existencia de estas edificaciones produce un impacto territorial negativo sobre su entorno que podría minimizarse a través de la orden individualizada de minimización.

3. El propietario de la construcción podrá iniciar la tramitación del procedimiento presentando un documento técnico en el que se concreten las obras de minimización que se proponen.

Artículo 77. Efectos de la orden individualizada de minimización.

1. La ejecución de las actuaciones impuestas en la orden individualizada de minimización forma parte del deber de conservación de la edificación. El incumplimiento habilitará a la administración actuante para adoptar las medidas coercitivas necesarias, incluida, en su caso, la ejecución subsidiaria y la clausura del uso.

2. Ejecutadas las actuaciones incluidas en la orden individualizada de minimización, el ayuntamiento emitirá una resolución acreditativa de su cumplimiento.

3. Obtenida dicha resolución, podrán efectuarse exclusivamente obras de conservación y mantenimiento que no impliquen ampliación ni consolidación de lo ilegalmente construido, y en las mismas condiciones podrá autorizarse la ocupación de la edificación.

Artículo 78. Proyectos de obras públicas para minimizar los impactos de grupos de núcleos de edificaciones irregulares.

1. El ayuntamiento, de oficio o a instancia de los afectados, podrá aprobar y ejecutar proyectos de obras públicas para implantar redes de servicios básicos destinadas a minimizar los impactos de grupos o núcleos de edificaciones erigidas al margen de los procesos de autorización legalmente previstos y respecto de las cuales la administración no pueda ya ejercitar sus potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística. El coste de estas obras se repercutirá entre todos los propietarios afectados conforme a criterios objetivos y proporcionados.

2. Concluidas las actuaciones previstas en el proyecto de obra pública y una vez satisfecho por el propietario afectado el importe de su cuota, podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento que no impliquen ampliación ni consolidación de lo ilegalmente construido. En las mismas condiciones podrá autorizarse la ocupación de la edificación.

TÍTULO III
Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I
Los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 79. Instrumentos de planeamiento urbanístico.

Son instrumentos de planeamiento urbanístico los siguientes:

- a) El plan general.
- b) El plan pormenorizado.
- c) El plan parcial.
- d) El plan de reforma interior.
- e) El catálogo de protecciones.
- f) El plan especial.
- g) El estudio de detalle.
- h) El plan urbanístico simplificado.

Artículo 80. Contenido mínimo y soporte digital del planeamiento.

1. El contenido y documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se ajustará a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse documentos previstos expresamente por norma con rango de ley. No podrá exigirse en la tramitación la redacción de estudios no previstos en las normas vigentes que carezcan de relevancia significativa para las determinaciones del plan, resulten ajenos a su contenido o puedan abordarse de forma independiente. Tampoco podrá exigirse la reproducción en la parte normativa del plan de cuestiones ya reguladas por legislación sectorial.

2. Las leyes sectoriales autonómicas que prevean imponer nuevos trámites, estudios o documentos adicionales al planeamiento urbanístico solo podrán hacerlo mediante modificación expresa del artículo que corresponda de esta ley, previa justificación en la memoria de análisis de impacto normativo de su necesidad, proporcionalidad y eficiencia.

3. En su elaboración, los planes adoptarán una cartografía común en soporte digital, homogénea y estandarizada, en formato editable y compatible con sistemas de información geográfica, cuyas bases y contenidos facilitará la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio.

4. La conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio desarrollará una Plataforma Urbanística Digital que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 81. La ordenación directiva y estructural.

1. El plan general establecerá la ordenación urbanística de carácter directivo y estructural del municipio.

2. Integran la ordenación directiva y estructural las siguientes determinaciones:

a) Las líneas estratégicas fundamentales de la ordenación urbanística.

b) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

c) La delimitación del suelo no urbanizable común y del suelo no urbanizable protegido.

d) El marco de usos permitidos y prohibidos en suelo no urbanizable, en los términos de esta ley.

e) La delimitación de los elementos estructurales de la infraestructura verde.

f) La delimitación de la red primaria.

g) La delimitación de sectores en el suelo urbanizable y el uso básico de los mismos, así como los criterios para su redelimitación, en los términos previstos en esta ley.

Artículo 82. La ordenación pormenorizada.

1. La ordenación urbanística pormenorizada se establecerá, en los términos establecidos en esta ley, en los planes pormenorizados, los planes parciales, los planes de reforma interior, los catálogos, los planes especiales y los estudios de detalle.

2. Integran la ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

a) La red secundaria de dotaciones públicas.

- b) La delimitación de zonas con sus ordenanzas de edificación.
- c) La regulación detallada de los usos del suelo de cada zona.
- d) La delimitación de áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo.
- e) La fijación de alineaciones y rasantes.
- f) Los parámetros reguladores de la parcelación.
- g) La delimitación de unidades de ejecución.
- h) La regulación de las actuaciones de dotación.
- i) Las reservas para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

3. La ordenación pormenorizada establece el concreto estatuto jurídico de la propiedad del suelo.

Artículo 83. *La reserva para vivienda protegida.*

1. Los planes que efectúen la ordenación pormenorizada de suelos urbanizables y en los suelos urbanizados incluidos en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización deberán establecer una reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección al público correspondiente a los terrenos necesarios para realizar los porcentajes de la edificabilidad residencial que prevea, en cada caso, la legislación básica estatal.

2. La reserva podrá minorarse o quedar eximida en ámbitos concretos cuando el instrumento garantice su cumplimiento global dentro de su ámbito y su localización respete el principio de cohesión social.

3. Cuando la nueva edificabilidad se sitúe en áreas turísticas de ocupación estacional o segunda residencia, la reserva se calculará únicamente sobre la edificabilidad destinada a vivienda residencial permanente, diferenciándola de la edificabilidad para usos hoteleros, terciarios o viviendas turísticas.

4. Quedan exentos de esta reserva:

a) Los planes de municipios de menos de 10 000 habitantes en los que, en los dos años anteriores al inicio del procedimiento, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada mil habitantes y año, siempre que no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas.

b) Los planes cuyo objeto sea la reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas

c) Los planes urbanísticos simplificados.

Artículo 84. Las ordenanzas municipales.

1. Los municipios, con independencia del planeamiento urbanístico, podrán aprobar ordenanzas municipales de construcción, edificación y urbanización, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local.

2. Cuando tengan por objeto las construcciones y edificaciones, las ordenanzas municipales regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, así como las demás condiciones que, sin definir la edificabilidad urbanística ni el destino del suelo, resulten exigibles para la autorización de los actos de construcción o edificación, sin perjuicio de las determinaciones de los planes. En concreto, podrán regular los demás aspectos de la edificación y la construcción no reservados por esta ley al planeamiento urbanístico, con excepción de los ya regulados por el Código Técnico de la Edificación, por las normas autonómicas de accesibilidad o por otras normas análogas de ámbito supramunicipal.

3. Cuando tengan por objeto la urbanización, las ordenanzas municipales regularán todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como las normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

4. Las ordenanzas municipales procurarán introducir criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática.

SECCIÓN 2.ª EL PLAN GENERAL

Artículo 85. Definición y relación con otros instrumentos de planeamiento.

1. El plan general establecerá las directrices y criterios estratégicos de ordenación del municipio y su ordenación directiva y estructural, con las determinaciones previstas en esta ley.

2. No podrán aprobarse planes pormenorizados, planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle sin la previa existencia de un plan general.

3. La aprobación de los catálogos y de los planes especiales no exigirá la previa aprobación de un plan general.

Artículo 86. Determinaciones del plan general.

1. El plan general contendrá las determinaciones relativas a la ordenación de carácter directivo y estructural del municipio.

2. El plan pormenorizado, los planes de reforma interior y los planes parciales podrán modificar las previsiones del plan general, en los términos previstos en esta ley.

Artículo 87. Determinaciones del plan general en el suelo urbano.

1. El plan general efectuará, a la escala que le es propia, una delimitación del suelo urbano comprensiva de los terrenos que, conforme a esta ley, deban tener tal clasificación, así como una previsión marco de sus usos globales, que serán precisados en el plan pormenorizado.

2. En el suelo urbano el plan general establecerá los objetivos y directrices generales que han de tenerse en cuenta en la redacción del plan pormenorizado y, en su caso, de los planes de reforma interior.

3. El plan general no establecerá la ordenación pormenorizada del suelo urbano ni atribuirá en ese ámbito derechos, usos o edificabilidades. Esas funciones corresponden al plan pormenorizado.

Artículo 88. Determinaciones del plan general en el suelo urbanizable.

1. El plan general establecerá los ámbitos de los suelos que decida clasificar como urbanizables residenciales, industriales y terciarios y su división en sectores, que luego serán precisados por los planes parciales.

2. El plan general no establecerá las áreas de reparto, ni fijará la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico de los sectores. Estas funciones corresponden al plan parcial.

3. En el suelo urbanizable, el plan general establecerá los criterios para la posible redelimitación de sectores, incluida la indicación de magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones realizables, la asignación de usos incompatibles o prohibidos y la identificación de los autorizables o de posible implantación, así como las conexiones con la red de sistemas generales.

Artículo 89. Determinaciones del plan general en el suelo no urbanizable.

1. El plan general dividirá el suelo que, conforme a esta ley, proceda clasificar como no urbanizable en las categorías de suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable protegido.

2. En el suelo no urbanizable común el plan general establecerá los usos prohibidos, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

3. En el suelo no urbanizable protegido el plan general establecerá los usos permitidos, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

4. El plan general podrá establecer, con carácter general, determinaciones sobre condiciones edificatorias relativas a retranqueos a linderos y a viales, altura máxima de la edificación, separación mínima entre edificaciones de uso residencial, así como cerramientos de parcelas e integración paisajística; tales determinaciones podrán diferenciarse para las categorías de suelo no urbanizable común y protegido y se formularán sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

5. El plan general no podrá fijar parcela mínima ni ocupación máxima en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley para el uso residencial, las declaraciones de interés comunitario y las edificaciones vinculadas a actividades agrarias.

Artículo 90. Determinaciones del plan general en relación con la red primaria.

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos públicos de alcance supralocal o estructurante que articulan la estructura urbanística municipal.

2. Forman parte de la red primaria:

a) La red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.

b) Los parques públicos.

c) Las dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

3. El plan general establecerá, a la escala que le es propia, una definición inicial de la red primaria, que se completará y ajustará en el plan pormenorizado, en los planes parciales y en los planes de reforma interior.

4. El plan general establecerá una previsión inicial de la reserva de espacios libres y parque público, con criterios generales para su concreción en el momento de la aprobación del planeamiento pormenorizado, de modo que se garantice un estándar global de 5 m² por habitante.

Artículo 91. La documentación del plan general.

1. La documentación del plan general será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

1.º Memoria de información y diagnóstico, con el análisis de la situación existente, los problemas detectados y las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial.

2.º Memoria justificativa de la ordenación, con la descripción de las alternativas consideradas y la justificación de la propuesta adoptada, su adecuación a los principios generales de ordenación y una síntesis de los resultados de la información pública y de la participación ciudadana, así como de los informes sectoriales emitidos y su ponderación. Incluirá, con carácter general, las justificaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales aplicables que no se materialicen en documentos específicos incorporados como anexos.

3.º Memoria económica, con los estudios económicos exigibles según el contenido del plan, incluido, cuando proceda conforme a la legislación básica estatal, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas.

e) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:

1º. El estudio ambiental estratégico y su resumen no técnico, conforme a la legislación de evaluación ambiental.

2º. El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.

3º. El estudio de paisaje.

4º. Aquellos otros estudios específicos que, por razones justificadas, se hayan establecido en el documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica.

f) Resumen ejecutivo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal, destinado a facilitar la consulta y comprensión por la ciudadanía.

2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del plan general previstas en esta ley. Podrán omitirse aquellos documentos o apartados cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto o alcance del plan, siempre que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.

3. Los documentos y apartados previstos en este artículo podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.

4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica;

la memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.

5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

SECCIÓN 3.ª EL PLAN PORMENORIZADO

Artículo 92. *Concepto y alcance.*

1. La ordenación pormenorizada del suelo urbano se establecerá a través del plan pormenorizado, sin perjuicio de los demás instrumentos previstos en esta ley.

2. El plan pormenorizado podrá ajustar, por razones de precisión cartográfica y coherencia morfológica, la delimitación del suelo urbano prevista en el plan general.

3. El plan pormenorizado podrá, de forma motivada, remitir la ordenación de determinados ámbitos de suelo urbano a un plan de reforma interior o un estudio de detalle, delimitando su perímetro y objetivos y las determinaciones básicas a desarrollar.

4. El plan pormenorizado también podrá establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos de suelo urbanizable contiguos o funcionalmente vinculados al suelo urbano; en tal caso, asumirá el contenido sustantivo y los estándares exigibles al plan parcial, incluida la delimitación del sector, de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo.

5. El plan pormenorizado podrá justificadamente establecer uno o varios núcleos históricos sujetos a normativa específica de protección.

Artículo 93. *Reservas de suelos dotacionales y estándares.*

1. El plan pormenorizado, conforme a los criterios establecidos en el plan general, y en relación con la población prevista para el suelo urbano, establecerá la reserva de parque público que proceda.

2. En suelo urbano, cuando la edificabilidad media preexistente de uso residencial en la zona de ordenación o en el área homogénea por usos y tipologías sea superior a 1 m²/m², el nuevo planeamiento no podrá incrementar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela respecto de las determinaciones del planeamiento anterior.

No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas, y con sujeción a los estándares

dotacionales y a la equidistribución que proceda, se podrá incrementar la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

3. El plan pormenorizado delimitará los ámbitos que se someterán al régimen de actuaciones de dotación por atribuirles un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido y cuantificará dicho incremento, fijando, en su caso, los suelos dotacionales afectos y las obligaciones de equidistribución correspondientes.

Artículo 94. *Documentación.*

1. La documentación del plan pormenorizado será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

1.º Memoria de información y diagnóstico, con el análisis de la situación existente, los problemas detectados y las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial.

2.º Memoria justificativa de la ordenación, con la descripción de las alternativas consideradas y la justificación de la propuesta adoptada, su adecuación a los principios generales de ordenación y una síntesis de los resultados de la información pública y de la participación ciudadana, así como de los informes sectoriales emitidos y su ponderación. Incluirá, con carácter general, las justificaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales aplicables que no se materialicen en documentos específicos incorporados como anexos.

3.º Memoria económica, con los estudios económicos exigibles según el contenido del plan, incluidos, cuando proceda conforme a la legislación básica estatal, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas y, en su caso, ordenanzas de la edificación; y, cuando proceda, ordenanzas de los sectores de suelo urbanizable cuyo desarrollo asuma el plan.

e) Fichas de gestión de las unidades de ejecución y, en su caso, de las actuaciones de dotación.

f) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:

1.º La documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.

2.º El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.

3.º El estudio de integración paisajística, cuando así lo establezca el órgano ambiental en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

4.º Aquellos otros estudios específicos que, por razones justificadas, se hayan establecido en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

g) Resumen ejecutivo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente, destinado a facilitar la consulta y comprensión por la ciudadanía.

2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del plan pormenorizado previstas en esta ley. Podrán omitirse aquellos documentos o apartados cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto o alcance del plan, siempre que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.

3. Los documentos y apartados previstos en este artículo podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.

4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica; la memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.

5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

SECCIÓN 4.ª EL PLAN PARCIAL

Artículo 95. *Concepto y alcance.*

1. El desarrollo y ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables se efectuará a través de planes parciales.

2. El plan parcial, teniendo en cuenta los criterios fijados en el plan general, fijará de modo preciso el ámbito del sector, delimitará el área de reparto y establecerá el aprovechamiento tipo.

3. El plan parcial podrá ajustar la delimitación del suelo urbanizable prevista en el plan general por razones de precisión cartográfica y coherencia morfológica, así como los límites del sector conforme a los criterios definidos en el plan general.

Artículo 96. *Reservas de suelos dotacionales y estándares.*

1. El plan parcial cumplirá los estándares dotacionales y de calidad urbana establecidos reglamentariamente, que, como mínimo, serán los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas locales no viarias serán, como mínimo, 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables de uso residencial, de los cuales, al menos, 15 m² se destinarán a zonas verdes públicas. En todo caso, las zonas verdes no serán inferiores al 10 % de la superficie del sector.

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas, como mínimo, el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos, como mínimo, el 5 %. Reglamentariamente podrán establecerse criterios y condiciones para la minoración de la reserva de equipamientos en actuaciones con superficie superior a 100 hectáreas, previa justificación de la suficiencia dotacional. En municipios incluidos en el sistema rural, podrá autorizarse motivadamente la minoración del estándar de dotaciones locales, atendiendo a la demanda dotacional acreditada y a la existencia de dotaciones computables en el entorno.

c) En sectores de suelo urbanizable residencial, la edificabilidad residencial no será superior a 1,20 m²/m². El planeamiento deberá garantizar la compatibilidad de usos terciarios en los sectores residenciales. Reglamentariamente podrá fijarse un estándar mínimo de edificabilidad terciaria y su forma de cómputo. En ningún caso la edificabilidad terciaria del sector podrá destinarse en su totalidad al uso de alojamiento turístico.

2. En los sectores de uso residencial, el plan parcial establecerá la reserva de suelo para vivienda sujeta a régimen de protección pública conforme a la legislación aplicable, pudiendo distribuirla como porcentaje de edificabilidad en cada manzana o unidad urbana.

3. Conforme a los criterios establecidos en la ordenación estructural del plan general, el plan parcial adscribirá al sector y a su cargo los terrenos precisos para la obtención de los sistemas generales de espacios libres que le correspondan, determinando su localización, cuantía y condiciones de obtención y financiación. Las superficies de los sistemas generales incluidos o adscritos no se computarán a efectos del cumplimiento de los estándares locales del sector.

Artículo 97. *Documentación.*

1. La documentación del plan parcial será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

1.º Memoria de información y diagnóstico, con el análisis de la situación existente, los problemas detectados y las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial.

2.º Memoria justificativa de la ordenación, con la descripción de las alternativas consideradas y la justificación de la propuesta adoptada, su adecuación a los principios generales de ordenación y una síntesis de los resultados de la información pública y de la participación ciudadana, así como de los informes sectoriales emitidos y su ponderación. Incluirá, con carácter general, las justificaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales aplicables que no se materialicen en documentos específicos incorporados como anexos.

3.º Memoria económica, con los estudios económicos exigibles según el contenido del plan, incluidos, cuando proceda conforme a la legislación básica estatal, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas y, en su caso, ordenanzas de la edificación.

e) Fichas de gestión de las unidades de ejecución y, en su caso, de las actuaciones de dotación.

f) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:

1.º La documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.

2.º El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.

3.º El estudio de integración paisajística, cuando así lo establezca el órgano ambiental en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

4.º Aquellos otros estudios específicos que, por razones justificadas, se hayan establecido en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

g) Resumen ejecutivo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente.

2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del plan pormenorizado previstas en esta ley. Podrán omitirse aquellos documentos o apartados cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto o alcance del plan, siempre que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.

3. Los documentos y apartados previstos en este artículo podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.

4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica; la memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.

5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

SECCIÓN 5.ª EL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Artículo 98. *Concepto y alcance.*

1. Los planes de reforma interior tendrán uno de los siguientes contenidos:

a) Establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos delimitados por el plan pormenorizado que se remitan a la aprobación de un plan de reforma interior.

b) Ordenar actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana, estén o no previstas en el plan pormenorizado.

2. Los planes de reforma interior se aprobarán en ámbitos clasificados como suelo urbano y podrán, en un mismo plan y con carácter alternativo o concurrente, delimitar unidades de ejecución, prever actuaciones de gestión aislada y sujetar intervenciones concretas a actos edificatorios, así como regular actuaciones de dotación.

3. Los planes de reforma interior para actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana podrán modificar la ordenación prevista en el plan pormenorizado y se podrán aprobar sin necesidad de que estén previstas en él.

Artículo 99. *El plan de reforma interior para actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana.*

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana y, dentro de su ámbito, deberá:

a) Identificar las parcelas aisladas en las que se mantenga el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior.

b) Delimitar, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de actuaciones de dotación.

c) Delimitar, cuando proceda, actuaciones integradas.

d) Señalar, para cada parcela, los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana podrá ser discontinuo y, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.

b) Plantear, motivadamente, una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.

Artículo 100. *Documentación.*

1. La documentación del plan de reforma interior será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

1.º Memoria de información y diagnóstico, con el análisis de la situación existente, los problemas detectados y las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial.

2.º Memoria justificativa de la ordenación, con la descripción de las alternativas consideradas y la justificación de la propuesta adoptada, su adecuación a los principios generales de ordenación y una síntesis de los resultados de la información pública y de la participación ciudadana, así como de los informes sectoriales emitidos y su ponderación. Incluirá, con carácter general, las justificaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales aplicables que no se materialicen en documentos específicos incorporados como anexos.

3.º Memoria económica, con los estudios económicos exigibles según el contenido del plan, incluidos, cuando proceda conforme a la legislación básica estatal, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas y, en su caso, ordenanzas de la edificación.

e) Fichas de gestión de las unidades de ejecución y, en su caso, de las actuaciones de dotación.

f) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:

1.º La documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.

2.º El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.

3.º El estudio de integración paisajística, cuando así lo establezca el órgano ambiental en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

4.º Aquellos otros estudios específicos que, por razones justificadas, se hayan establecido en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

g) Resumen ejecutivo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente.

2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del plan pormenorizado previstas en esta ley. Podrán omitirse aquellos documentos o apartados cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto o alcance del plan, siempre que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.

3. Los documentos y apartados previstos en este artículo podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.

4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica; la memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.

5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

SECCIÓN 6.ª EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Artículo 101. *Concepto y alcance.*

1. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación urbanística mediante el cual se determinarán aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, debido a sus especiales valores culturales, naturales,

paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas de protección o de fomento y puesta en valor. Tiene carácter complementario del planeamiento, no altera por sí mismo la clasificación del suelo ni los parámetros urbanísticos, y sus determinaciones serán directamente aplicables en la tramitación de licencias y autorizaciones respecto de los bienes catalogados.

2. El catálogo de protecciones incluirá, al menos, los elementos existentes en el término municipal sometidos a protección por la legislación sobre patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje, sin perjuicio de incorporar otros elementos de interés local o de incidencia territorial y urbanística, cuya inclusión deberá motivarse técnicamente.

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

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

5. El catálogo de protecciones se tramitará siempre como documento independiente del plan general. El catálogo, en lo que afecte a su correspondiente ámbito territorial, se podrá tramitar juntamente con el plan pormenorizado o con el plan de reforma interior. Podrá tramitarse y aprobarse de modo separado cada una de las secciones del catálogo.

6. Cuando un plan pormenorizado no incluya catálogo, deberá incorporar, al menos, un listado de edificios y elementos urbanos sometidos a un régimen de protección provisional. Las actuaciones admisibles sobre los mismos se establecerán en las ordenanzas municipales, a fin de garantizar su protección y, en su caso, su rehabilitación.

Artículo 102. *Documentación.*

1. El catálogo de protecciones contendrá la siguiente documentación mínima:

a) Memoria de información y diagnóstico del conjunto, con criterios de valoración, selección y clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, y criterios de fomento e intervención.

b) Memoria justificativa de la selección efectuada, de los tipos y niveles de protección y de las propuestas normativas y de actuación.

c) Fichas individualizadas de cada elemento, conjunto o ámbito catalogado, con su identificación, emplazamiento, descripción, nivel de protección y uso, actuaciones permitidas y prohibidas y normativa aplicable.

- d) Plano general con la situación y emplazamiento de los elementos catalogados.
 - e) Anexos, cuando proceda, con los documentos expresamente exigidos por la legislación aplicable; en particular, cuando proceda, la documentación ambiental y los informes sectoriales específicos.
2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del plan pormenorizado previstas en esta ley. Podrán omitirse aquellos documentos o apartados cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto o alcance del plan, siempre que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.
3. Los documentos y apartados previstos en este artículo podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.
4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica; la memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.
5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

SECCIÓN 7.ª EL PLAN ESPECIAL

Artículo 103. *Concepto y alcance.*

1. Los planes especiales podrán formularse con alguna de estas finalidades:
- a) La creación o ampliación de reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público, patrimonio público de suelo o actuaciones de gestión y explotación del dominio o de los servicios públicos.
 - b) La creación y definición de dotaciones, sistemas generales o infraestructuras, así como la protección, integración, mejora o aseguramiento de su funcionalidad.
 - c) La urbanización y, en su caso, la edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.
 - d) La protección de elementos integrantes del patrimonio cultural.
 - e) La ordenación de núcleos rurales tradicionales.

f) Cualquier otra finalidad establecida por una norma con rango de ley.

2. Con carácter excepcional, en atención a necesidades de vivienda debidamente justificadas, podrán aprobarse planes especiales de iniciativa pública para la creación y la ordenación pormenorizada de suelo residencial en cualquiera de las clases de suelo, reservando, al menos, el 50 % de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a protección pública. Estos planes deberán garantizar la suficiencia o la adecuada previsión de las infraestructuras y dotaciones. Los estándares urbanísticos aplicables serán los establecidos para los planes parciales. La ejecución se realizará preferentemente por expropiación, sin perjuicio de los acuerdos con los propietarios que respeten los objetivos del plan.

3. Los planes especiales podrán modificar las determinaciones establecidas en el resto de los planes, incluido el plan general, en los términos y con el alcance previstos en esta ley.

Artículo 104. *Documentación.*

1. La documentación del plan especial será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

1.º Memoria de información y diagnóstico, con el análisis de la situación existente, los problemas detectados y las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial.

2.º Memoria justificativa de la ordenación, con la descripción de las alternativas consideradas y la justificación de la propuesta adoptada, su adecuación a los principios generales de ordenación y una síntesis de los resultados de la información pública y de la participación ciudadana, así como de los informes sectoriales emitidos y su ponderación. Incluirá, con carácter general, las justificaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales aplicables que no se materialicen en documentos específicos incorporados como anexos.

3.º Memoria económica, con los estudios económicos exigibles según el contenido del plan, incluidos, cuando proceda conforme a la legislación básica estatal, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas y, en su caso, ordenanzas.

e) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:

1.º La documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.

2.º El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.

3.º El estudio de integración paisajística, cuando así lo establezca el órgano ambiental en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

4.º Aquellos otros estudios específicos que, por razones justificadas, se hayan establecido en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

f) Resumen ejecutivo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente.

2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del plan pormenorizado previstas en esta ley. Podrán omitirse aquellos documentos o apartados cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto o alcance del plan, siempre que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.

3. Los documentos y apartados previstos en este artículo podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.

4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica; la memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.

5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

SECCIÓN 8.ª EL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 105. *Concepto y alcance.*

1. Los estudios de detalle se formularán para los ámbitos y en los supuestos previstos en el plan pormenorizado, plan parcial, plan especial o plan de reforma interior, y comprenderán, como ámbito mínimo, manzanas completas o ámbitos urbanos equivalentes.

2. Los estudios de detalle tendrán por objeto completar, modificar o reajustar, según proceda:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando o adaptando las ya señaladas por el planeamiento vigente.

b) La ordenación de los volúmenes edificatorios, los retranqueos, los cuerpos salientes y los demás parámetros volumétricos, de acuerdo con las especificaciones del plan o, en ausencia de estas, de modo coherente con el entorno urbano, pudiendo establecer ordenanzas, incluidas las gráficas, de mayor detalle que las contenidas en el plan del que traigan causa.

3. Los estudios de detalle no podrán alterar los usos del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico ni modificar los parámetros máximos de edificabilidad, ocupación, altura o densidad fijados por el plan.

4. Los estudios de detalle podrán proponer la creación de nuevos viales o de suelo dotacional estrictamente necesarios para la remodelación tipológica o morfológica de la ordenación volumétrica, sin suprimir ni reducir la superficie global de los viales o del suelo dotacional previstos por el plan que habilitó su formulación, ni afectar a la red primaria o a los sistemas generales.

5. Cuando un plan, general o pormenorizado, no determine los supuestos de formulación de estudios de detalle, además de cumplir las reglas anteriores, no podrán establecer alturas de edificación superiores a la media de su entorno inmediato o de los frentes de fachada urbana que recaigan a su ámbito.

Artículo 106. *Documentación.*

1. Los estudios de detalle contendrán, al menos, los siguientes documentos:

a) Planos de información:

1.º Plano de la ordenación vigente del ámbito.

2.º Levantamiento volumétrico del estado existente, cuando resulte necesario para la comprensión del ámbito.

b) Memoria justificativa, con la descripción y motivación de los reajustes propuestos y su coherencia con el plan que desarrollan.

c) Planos de ordenación:

1.º Alineaciones y rasantes propuestas.

2.º Ordenación de volúmenes, con expresión de alturas, retranqueos, cuerpos salientes y demás parámetros volumétricos.

3.º En su caso, nuevos viales y suelos dotacionales estrictamente necesarios.

2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del estudio de detalle previstas en esta ley. Podrán omitirse documentos o apartados no procedentes, con motivación expresa en la Memoria justificativa.

3. Los documentos previstos en este artículo podrán integrarse en piezas únicas siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.

4. En caso de discrepancias internas entre documentos, los planos de ordenación prevalecerán sobre la memoria justificativa.

5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

SECCIÓN 9.ª EL PLAN URBANÍSTICO SIMPLIFICADO

Artículo 107. *El plan urbanístico simplificado.*

1. Los municipios de menos de 1 000 habitantes empadronados y aquellos otros que sean declarados en riesgo de despoblación conforme a la normativa aplicable podrán optar por un plan urbanístico simplificado, con el contenido previsto en esta ley.

2. El plan urbanístico simplificado tendrá el valor y los efectos del plan general y del plan pormenorizado, y contendrá la ordenación urbanística completa del municipio, incluida la ordenación directiva y estructural, así como la pormenorizada.

Artículo 108. *Contenido.*

1. El plan urbanístico simplificado establecerá la delimitación del suelo que conforme a esta ley deba ser clasificado como urbano y fijará su perímetro, respecto del que se llevará a cabo la ordenación pormenorizada.

2. Dentro de la delimitación del suelo urbano, el plan simplificado podrá delimitar pequeñas áreas de crecimiento residencial contiguas, con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y con exigencias de urbanización proporcionadas a su contexto.

3. El plan urbanístico simplificado podrá delimitar un único ámbito de suelo destinado a nuevas actividades industriales, artesanales y de servicios a la producción, de dimensión reducida y proporcionada a las necesidades del municipio. Fijará su ordenación pormenorizada y las reglas para su ejecución, que podrá desarrollarse por fases o por unidades funcionales autónomas.

4. No se exigirá una reserva de parque público. Tampoco se exigirá reserva para vivienda protegida.

5. En el suelo no urbanizable el plan simplificado se limitará a identificar los suelos objeto de protección según la legislación sectorial. También se podrán delimitar y ordenar los núcleos rurales tradicionales y establecer una regulación de usos y actividades en el suelo no urbanizable.

Artículo 109. *Documentación.*

1. La documentación del plan urbanístico simplificado será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

1.º Memoria de información y diagnóstico, con el análisis de la situación existente, los problemas detectados y las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial.

2.º Memoria justificativa de la ordenación, con la descripción de las alternativas consideradas y la justificación de la propuesta adoptada, su adecuación a los principios generales de ordenación y una síntesis de los resultados de la información pública y de la participación ciudadana, así como de los informes sectoriales emitidos y su ponderación. Incluirá, con carácter general, las justificaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales aplicables que no se materialicen en documentos específicos incorporados como anexos.

3.º Memoria económica, con los estudios económicos exigibles según el contenido del plan, incluidos, cuando proceda conforme a la legislación básica estatal, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas.

e) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:

1.º La documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.

2.º El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.

3.º El estudio de integración paisajística, cuando así lo establezca el órgano ambiental en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

4.º Aquellos otros estudios específicos que, por razones justificadas, se hayan establecido en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.

f) Resumen ejecutivo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente, destinado a facilitar la consulta y comprensión por la ciudadanía.

2. El contenido de la documentación será el mínimo imprescindible que permita establecer y justificar las determinaciones del plan urbanístico simplificado previstas en esta ley. Podrán omitirse aquellos documentos o apartados cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto o alcance del plan, siempre que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.

3. Los documentos y apartados previstos en este artículo podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.

4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica; la memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.

5. No podrá exigirse, en ningún caso, documentación distinta de la prevista en esta ley o en la normativa básica del Estado, incluida, cuando proceda, la exigida por el Derecho de la Unión Europea.

CAPÍTULO II

Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN 1.ª COMPETENCIAS

Artículo 110. *Administraciones competentes para formular y aprobar los planes.*

1. Corresponde a la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio, a través de las comisiones territoriales de urbanismo, aprobar definitivamente los planes generales y los planes urbanísticos simplificados. Asimismo, le corresponde la aprobación definitiva de las modificaciones de los planes generales, de las modificaciones de los planes urbanísticos simplificados que afecten al suelo no urbanizable y la de los planes especiales que modifiquen determinaciones del plan general.

2. Corresponde a los ayuntamientos la formulación y tramitación de los planes urbanísticos de ámbito municipal y, en todo caso, la aprobación definitiva de los planes pormenorizados, los planes parciales, los planes de reforma interior, los estudios de detalle, los catálogos y los planes especiales de ámbito municipal, salvo cuando estos modifiquen determinaciones del plan general. Asimismo, les

corresponde, con las mismas limitaciones, la aprobación definitiva de las modificaciones puntuales de esos planes.

Artículo 111. *Planes sujetos a evaluación ambiental.*

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes generales y, en su caso, sus revisiones integrales.
2. Las modificaciones del plan general, los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica. En estos casos el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que el plan debe someterse a una evaluación ambiental ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance.
3. Los estudios de detalle no estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Artículo 112. *El órgano ambiental.*

1. El órgano ambiental titular de la atribución para efectuar la evaluación ambiental estratégica será el departamento autonómico competente en medio ambiente en los casos en los que la aprobación definitiva del plan sea autonómica.
2. El órgano ambiental titular de la atribución para efectuar la evaluación ambiental estratégica será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en el caso de que la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento sea municipal.
3. El órgano ambiental actuará con independencia e imparcialidad respecto del órgano sustantivo.
4. Cuando un ayuntamiento no pueda constituir su órgano ambiental con sus propios medios, recabará la colaboración de la diputación provincial o del órgano ambiental autonómico competente, que podrá articularse mediante convenio, encomienda de gestión u otro instrumento de colaboración interadministrativa previsto en la legislación básica del sector público, incluida, cuando proceda, la delegación del ejercicio de la competencia en dicho órgano, con el alcance y las condiciones que establezca el instrumento y conforme a la legislación aplicable.

SECCIÓN 2.ª LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 113. *Promoción del plan general.*

1. La iniciativa para la elaboración y revisión del plan general corresponde a los ayuntamientos, que podrán hacerlo con medios propios o valerse de cualquiera de los medios previstos por la legislación de contratos del sector público.

2. La conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio, por razones de interés supramunicipal, podrá requerir a un ayuntamiento para que elabore o revise su planeamiento general. Si no fuere atendido el requerimiento, la Generalitat podrá actuar por sustitución en los términos de la legislación de régimen local.

3. Requerirá la aprobación de un nuevo plan general cualquier actuación o conjunto de actuaciones que, por sí sola o acumuladamente con las aprobadas, suponga un incremento superior al 20 % de la superficie total del suelo urbano y urbanizable del municipio, conforme a la clasificación del suelo vigente.

Artículo 114. *Consulta previa a la elaboración del plan general.*

1. Antes de la elaboración del borrador del plan general, el ayuntamiento efectuará a través de su portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas y necesidades que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Se incorporará al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, de las aportaciones recibidas y del informe de respuesta.

Artículo 115. *Colaboración administrativa.*

Los ayuntamientos podrán solicitar a las administraciones públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones con incidencia en la elaboración del plan. Esta información se facilitará en el plazo máximo de un mes, ampliable justificadamente por otro mes adicional por la complejidad de lo solicitado, y, siempre que sea posible, en formato digital reutilizable e interoperable. La falta de respuesta facultará al ayuntamiento para continuar con la elaboración del documento de acuerdo con la información de que disponga.

Artículo 116. *Elaboración del borrador del plan e inicio del trámite ambiental.*

1. El ayuntamiento elaborará un avance o borrador del plan, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles, que contendrá también el documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental. Esta documentación se remitirá al órgano ambiental, a través del órgano sustantivo, para que se emita el documento de alcance. La recepción de la solicitud en el

órgano ambiental iniciará el procedimiento para la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a las consultas previstas en la legislación de evaluación ambiental, durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción. En las consultas se solicitará de la administración consultada que informe si, en el ámbito de su competencia, pueden o no derivarse del plan efectos significativos sobre el medio ambiente, así como que se indiquen los aspectos que deben ser analizados en el estudio ambiental estratégico, con su amplitud y nivel de detalle.

3. Transcurrido el plazo de la consulta sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental dispone de elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico; en tal caso, no se tendrán en cuenta las contestaciones extemporáneas. De no disponer de dichos elementos, se aplicará lo previsto al efecto en la legislación de evaluación ambiental.

4. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de cuatro meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para realizar las consultas y elaborar el documento de alcance. Durante ese plazo el órgano ambiental podrá solicitar del órgano promotor las aclaraciones que resulten necesarias, en particular como consecuencia de las contestaciones a las consultas. Asimismo, el órgano promotor, a la vista de los informes recibidos en esta fase, puede proponer al órgano ambiental un borrador de documento de alcance, para elaborar el cual puede contar con consultores externos especializados

5. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico caducará si, transcurridos tres años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiera acordado la aprobación inicial e información al público del plan. Este plazo podrá prorrogarse por otros dos años mediante acuerdo motivado del órgano ambiental.

Artículo 117. Aprobación inicial e información al público.

1. Elaborado el plan general, con su evaluación ambiental estratégica, el pleno del ayuntamiento lo aprobará inicialmente y abrirá un trámite de información al público y de solicitud de informes a las administraciones sectoriales afectadas.

2. La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web del ayuntamiento promotor. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El período de información al público será de 45 días hábiles, durante el que se podrán presentar alegaciones.

3. Simultáneamente a la información al público, se solicitarán los informes preceptivos de las administraciones sectoriales afectadas que resulten necesarios.

Cuando proceda, se recabará informe de las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones.

Artículo 118. *Reglas especiales en relación con la emisión de informes sectoriales.*

1. En la tramitación de los planes urbanísticos solo se solicitarán informes a aquellas administraciones públicas cuyas competencias resulten directamente afectadas por las determinaciones del plan. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de los informes preceptivos y, en su caso, determinantes exigidos por la legislación básica del Estado, que se regirán por su normativa específica.

2. A los efectos del apartado anterior, se entenderá que existe afectación directa, en particular, cuando las determinaciones del plan urbanístico:

a) Afecten al régimen jurídico, a la integridad física o a la funcionalidad de bienes de dominio público o de espacios sujetos a protección sectorial.

b) Generen nuevas demandas significativas de recursos o servicios públicos cuya titularidad, gestión o tutela corresponda al órgano informante.

c) Condicionen la implantación, modificación o afección funcional de infraestructuras, servidumbres o zonas de protección de competencia del órgano informante.

d) Requieran, para su ejecución, autorización sustantiva o intervención sectorial previa.

3. El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo, se continuará la tramitación.

4. El alcance de los informes sectoriales se limitará al ámbito competencial de las administraciones que los emiten y no podrán exigir al plan determinaciones ajenas a su contenido. Las observaciones que excedan de esos límites no serán tenidas en cuenta por la administración municipal o autonómica en sus respectivas aprobaciones del instrumento de planeamiento. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

5. Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario. Los informes que se emitan, para que se consideren desfavorables, lo deberán hacer constar así expresa y motivadamente. El carácter desfavorable de un informe solo podrá referirse a aquellos aspectos en los que resulte preceptivo y no rebase los límites señalados en el apartado anterior.

6. Si el plan hubiera sufrido modificaciones durante la tramitación, no será exigible un nuevo informe cuando la modificación se limite a dar cumplimiento a lo prescrito en el primero. Los sucesivos informes no podrán disentir del anterior sobre extremos no modificados ni exigir documentación o condiciones no requeridas.

7. El régimen de los informes de la Administración General del Estado se regulará por su legislación específica; los apartados anteriores solo se aplicarán en aquello compatible con dicha legislación.

Artículo 119. Solicitud de colaboración autonómica en la emisión de los informes sectoriales.

1. En relación con los informes solicitados a departamentos autonómicos o de la administración local y no emitidos en plazo, el ayuntamiento podrá solicitar la colaboración de la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio, que se realizará a través de las comisiones informativas de urbanismo. También podrá solicitarse cuando existan informes sectoriales contradictorios que puedan impedir la aprobación del plan.

2. Solicitada la colaboración, se convocará a las administraciones afectadas para que asistan a una reunión de la comisión, con la advertencia expresa de que, si no se emite el informe antes de la reunión, o en esta de forma verbal, el informe se considerará a todos los efectos favorable al contenido del plan. En caso de informes contradictorios, podrá acompañarse una propuesta técnica de armonización, y la comisión adoptará la decisión que proceda.

3. No se considerará desfavorable la incomparecencia, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente.

Artículo 120. Nuevo trámite de información al público por modificaciones sustanciales.

Si, como consecuencia de los informes y alegaciones recibidas, se pretendiera introducir cambios sustanciales en la versión inicial del plan, se efectuará una nueva información al público por veinte días, ello mediante un anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web del ayuntamiento promotor. En este período solo se admitirán alegaciones referidas a los cambios propuestos, pudiendo inadmitirse las que reiteren argumentos o incidan en aspectos no modificados respecto de la primera información al público.

Artículo 121. *Acuerdo de remisión al órgano ambiental para emisión de declaración ambiental.*

1. Concluido el trámite de información al público y solicitud de informes sectoriales, el pleno del ayuntamiento aprobará la nueva versión del plan y solicitará del órgano ambiental la emisión de la declaración ambiental estratégica.
2. En la documentación aprobada se incluirá un documento en el que se examinarán los resultados del trámite efectuado y se justifique la consideración de las aportaciones en la nueva propuesta del plan. Asimismo, se podrá incluir un borrador de la declaración ambiental estratégica, para elaborar la cual el ayuntamiento podrá contar con consultores externos especializados.

Artículo 122. *La declaración ambiental estratégica.*

1. El órgano ambiental emitirá la declaración ambiental estratégica en el plazo de seis meses desde la recepción del expediente completo. Durante ese plazo el órgano ambiental podrá solicitar del ayuntamiento las aclaraciones que considere necesarias y recabar los informes que estime procedentes.
2. La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del plan, salvo que se acuerde su prórroga en los términos del apartado siguiente.
3. El ayuntamiento, antes de su vencimiento, podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica por un plazo de dos años.

Artículo 123. *Aprobación provisional.*

1. Emitida la declaración ambiental estratégica y adaptado el documento a sus determinaciones, el pleno del ayuntamiento aprobará provisionalmente el plan y solicitará de la comisión territorial de urbanismo su aprobación definitiva.
2. Si, como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones de la declaración ambiental estratégica fuera necesario introducir cambios en el plan que pudieran calificarse de sustanciales, se efectuará un nuevo trámite de información al público conforme a las reglas establecidas en el artículo 120 de esta ley.

Artículo 124. *Aprobación definitiva.*

1. El plazo para la aprobación definitiva será de tres meses desde la recepción de la documentación completa. Este plazo se interrumpirá en los supuestos previstos en

la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. Durante la tramitación del procedimiento de aprobación definitiva los servicios de las comisiones territoriales de urbanismo podrán requerir que se complete el expediente, recabar los informes necesarios y ofrecer alternativas técnicas de consenso.

3. Las resoluciones autonómicas de aprobación definitiva no cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde su legitimación democrática, y solo podrán fundarse en motivos de interés supramunicipal o de legalidad. No se aprobarán definitivamente planes que incurran en infracción de la legislación estatal o autonómica.

4. El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan. Por razones de eficacia, y con el consentimiento del ayuntamiento, el acuerdo podrá introducir determinaciones o condiciones de detalle que faciliten su aprobación.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias a subsanar.

c) Denegar la aprobación definitiva.

Artículo 125. Aprobación definitiva parcial o supeditada.

1. Cuando las objeciones afecten a áreas o determinaciones concretas y, prescindiendo de ellas, el plan sea aplicable con coherencia, se aprobará definitivamente el resto, quedando en suspenso la parte objeto de reparos hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

2. Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el ayuntamiento, la aprobación definitiva quedará supeditada en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en órgano subordinado, incluso unipersonal, la comprobación de que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Artículo 126. Especialidades en la tramitación del plan urbanístico simplificado.

1. En la tramitación del plan urbanístico simplificado se seguirá el procedimiento de aprobación del plan general, con las siguientes especialidades:

a) No será necesario efectuar el trámite de consulta previa.

b) Tras la elaboración del borrador y el inicio del trámite ambiental, el órgano ambiental determinará si se sigue el procedimiento ordinario o el simplificado. De emitirse informe ambiental estratégico, tras la información al público se efectuará directamente la aprobación provisional.

2. La conselleria competente en urbanismo colaborará en la tramitación de los planes urbanísticos simplificados. Cuando así lo solicite el municipio afectado, tras la aprobación inicial, la conselleria podrá encargarse de la solicitud de los informes sectoriales.

SECCIÓN 3.ª TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 127. *Tramitación del plan pormenorizado.*

1. Se seguirá el procedimiento previsto en la sección 2.ª de este capítulo con las siguientes especialidades:

a) No será necesaria la consulta previa.

b) La evaluación ambiental será realizada por el ayuntamiento a través del órgano que designe.

c) La aprobación definitiva corresponde al pleno del ayuntamiento.

2. Cuando se tramite simultáneamente un plan general y un plan pormenorizado se observarán las siguientes reglas:

a) El ayuntamiento formulará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, que se remitirá a cada órgano ambiental a través del órgano sustantivo competente para aprobar cada plan.

b) El órgano ambiental autonómico emitirá el documento de alcance aplicable al plan general. El órgano ambiental municipal emitirá el documento de alcance aplicable al plan pormenorizado.

c) Podrán compartirse documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de ambos planes.

d) El trámite de información al público será simultáneo para ambos documentos.

e) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental autonómico la propuesta de plan general para que emita la declaración ambiental estratégica.

f) El plan general se aprobará con carácter previo al plan pormenorizado.

g) Si, como consecuencia de la aprobación definitiva autonómica del plan estructural, el ayuntamiento propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada

que supongan modificaciones sustanciales respecto de su versión inicial, se efectuará una nueva información al público en los términos del artículo 120. En ningún caso podrán introducirse cambios que contravengan las determinaciones de la ordenación directiva y estructural del plan general.

h) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general y, en su caso, la nueva información al público, el ayuntamiento aprobará definitivamente el plan pormenorizado, previa declaración ambiental estratégica emitida por el órgano ambiental municipal.

Artículo 128. Tramitación de los planes parciales y de reforma interior y de los catálogos.

La tramitación de los planes parciales y de reforma interior y de los catálogos seguirá el procedimiento previsto en la sección 2.^a de este capítulo con las siguientes especialidades:

a) Los particulares estarán legitimados para formularlos y solicitar del ayuntamiento su tramitación.

b) No será necesaria la consulta previa.

c) La alcaldía, que podrá delegar esta atribución en la junta de gobierno local, será el órgano competente para la aprobación inicial.

d) La aprobación definitiva corresponde al pleno del ayuntamiento.

Artículo 129. Tramitación de los planes especiales.

Se seguirá el procedimiento previsto en la sección 2.^a de este capítulo con las siguientes especialidades:

a) No será necesaria la consulta previa.

b) La aprobación definitiva corresponderá al pleno si se trata de planes especiales de ámbito municipal propuestos por el ayuntamiento. La aprobación definitiva corresponderá a la comisión territorial de urbanismo en el caso de planes de iniciativa autonómica y también en los de ámbito supramunicipal.

Artículo 130. Tramitación de los estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, en su caso por la administración urbanística actuante y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por la alcaldía y sometidos a información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en

el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la web del ayuntamiento. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el Pleno los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Artículo 131. Disposiciones comunes relacionadas con la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental.

1. En el caso de los planes urbanísticos de desarrollo y de las modificaciones puntuales del plan general, se seguirá el procedimiento simplificado de evaluación ambiental. Efectuadas las consultas, el órgano ambiental podrá determinar que el plan debe someterse a una evaluación ambiental ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance.

2. Las consultas ambientales se efectuarán a aquellas administraciones afectadas que, en atención al contenido del plan o de la modificación, se considere que sus determinaciones vayan a tener incidencia en las materias de su competencia. El plazo para la emisión de las consultas será de veinte días hábiles.

3. El órgano promotor podrá proponer al órgano ambiental un borrador del documento de alcance o del informe ambiental para elaborar el cual se podrá contar con consultores externos especializados.

4. El plazo para la emisión de informe ambiental estratégico será de tres meses.

5. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años, prorrogable por otros dos, desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.

SECCIÓN 4.ª PREVISIONES ADICIONALES SOBRE LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN, SUSPENSIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 132. Iniciativa particular en el planeamiento urbanístico.

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico constituye una competencia indisponible de las administraciones públicas, que no quedará vinculada por actos ni convenios.

2. Los particulares estarán legitimados para presentar propuestas de planes parciales, planes de reforma interior, estudios de detalle y planes especiales en los términos de esta ley.

3. Cuando los particulares estén legitimados para formular un instrumento de planeamiento se aplicarán las siguientes particularidades:

a) La administración competente resolverá sobre la admisión a trámite en el plazo máximo de dos meses desde la entrada de la solicitud, pudiendo requerir la subsanación o mejora conforme a la legislación de procedimiento. El requerimiento suspenderá el plazo para resolver sobre la admisión hasta su efectivo cumplimiento.

b) Admitida a trámite la solicitud, la administración competente iniciará el procedimiento ambiental que corresponda. Emitido el documento de alcance o el informe ambiental estratégico, el ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial en el plazo de un mes. Los promotores de la actuación podrán proponer al órgano ambiental un borrador del documento de alcance o del informe ambiental, según proceda, para elaborar el cual podrá contar con consultores externos especializados.

c) Concluida la fase de aprobación inicial, incluida la información pública y la solicitud de informes, las personas promotoras podrán solicitar la aprobación definitiva ante el órgano competente. El plazo máximo para resolver será de tres meses desde la presentación de la solicitud acompañada de la documentación completa. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo negativo, sin perjuicio de la obligación de resolver expresamente.

4. Cuando el planeamiento de desarrollo se formule por iniciativa particular, podrá tramitarse de manera simultánea el correspondiente sistema de ejecución urbanística. En tal caso, ambos expedientes se someterán de forma coordinada a información pública y a los informes sectoriales que correspondan, y se resolverán conjuntamente, quedando en todo caso supeditada la aprobación definitiva del sistema de ejecución a la previa aprobación definitiva del plan de desarrollo.

5. La formulación de modificaciones del planeamiento general, así como la de los planes especiales cuando no desarrollen el planeamiento general y la de los catálogos corresponderá a la administración actuante. Las eventuales propuestas que presenten los particulares podrán ser asumidas, de forma motivada, como propias por la administración con carácter previo a su tramitación.

Artículo 133. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. Con el fin de estudiar la formación, modificación o revisión de los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento e impedir que la nueva regulación quede anticipadamente condicionada, la administración promotora podrá acordar los ámbitos en los que se suspenden el otorgamiento de licencias, o de presentación de declaraciones responsables en su caso, de parcelación, edificación o demolición y de las demás que estime procedente en zonas o áreas

determinadas, gráficamente identificadas. Esta suspensión se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación inicial de un plan o de su modificación determinará automáticamente la suspensión del otorgamiento de las licencias, o de presentación de declaraciones responsables en su caso, de parcelación de terrenos, edificación y demolición en aquellas áreas del territorio objeto de aquél cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Los ámbitos afectados por esta suspensión y los tipos de licencias afectadas deberán también ser publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. La suspensión a que se refiere el apartado primero se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para facilitar el estudio del planeamiento o su reforma. Si el acuerdo de aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta convocatoria de información pública tendrá también la duración máxima de un año. Si no se hubiera acordado la suspensión conforme al apartado primero, el plazo máximo de la suspensión derivada de la aprobación inicial será de dos años.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad.

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

Artículo 134. *Modificaciones de los planes.*

1. Las modificaciones de los planes se tramitarán conforme al procedimiento aplicable al instrumento de que se trate.

2. La modificación que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos requerirá dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

3. En toda modificación se incorporará, como documento obligatorio, una memoria justificativa que delimite su objeto y alcance, motive su necesidad y oportunidad, acredite su coherencia con la ordenación vigente y evalúe sus efectos urbanísticos.

Junto a ella, solo se aportarán los documentos indispensables y proporcionados al objeto de la modificación. En particular, cuando proceda, se incluirán los planos y normativa afectados y un texto comparado o consolidado que identifique de forma expresa las determinaciones alteradas. Asimismo, se incorporará la documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.

4. En la tramitación de las modificaciones solo se recabarán los informes de las administraciones públicas cuyas competencias resulten directamente afectadas por su objeto.

Artículo 135. *Publicación del planeamiento.*

1. El órgano que otorgue la aprobación definitiva del plan ordenará su publicación a efectos de su entrada en vigor.

2. Con independencia de que la aprobación definitiva sea autonómica o municipal, los planes urbanísticos se publicarán en el boletín oficial de la provincia correspondiente. La publicación incluirá el acuerdo o resolución de aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas urbanísticas aprobadas y, en su caso, la información exigida por la legislación de evaluación ambiental.

Artículo 136. *Vigencia y efectos de la aprobación de los planes.*

1. Los planes serán ejecutivos y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación en el boletín oficial de la provincia. Las normas urbanísticas de los planes municipales entrarán en vigor conforme a lo previsto en la legislación reguladora de las bases del régimen local.

2. Los planes tienen vigencia indefinida. No obstante, la administración competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o de modificación.

3. La entrada en vigor de los planes 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.

4. La entrada en vigor de los planes urbanísticos producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico aplicable.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que

resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, obras, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados.

Artículo 137. *Reglas aplicables a la ausencia de planeamiento.*

1. En los municipios sin planeamiento urbanístico, tendrán el régimen propio del suelo urbano los solares y ámbitos consolidados según los criterios establecidos en la legislación estatal del suelo y en esta ley. El resto del suelo tendrá la consideración legal de no urbanizable.

En los ámbitos que deban considerarse como suelo urbano, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos tercios, sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de calle, correspondiente a la manzana, a la que deba dar frente la nueva construcción. En otro caso, la altura máxima será de dos plantas.

2. En los municipios sin planeamiento urbanístico y en aquellos en los que se hubiera declarado su nulidad, el ayuntamiento podrá tramitar un proyecto transitorio de delimitación del suelo urbano en el que se incluyan los terrenos que, según la legislación estatal de suelo y esta ley, deban ser considerados como suelo urbano. En el proyecto se establecerá la zonificación del suelo urbano, atendiendo a la realidad existente y, si se considera necesario, la ordenación pormenorizada. En su tramitación el órgano ambiental será el municipal y la aprobación definitiva corresponderá a la comisión territorial de urbanismo. En el resto de los trámites se seguirá lo regulado para el plan urbanístico simplificado.

Artículo 138. *El registro de planes.*

1. En el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se inscribirán los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, una vez aprobados por la administración.

2. Corresponde a la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo el control y custodia del Registro, así como el tratamiento y difusión de la información por medios electrónicos, y el mantenimiento actualizado del registro. La inscripción tendrá carácter declarativo y no constitutivo.

Artículo 139. *Textos consolidados.*

Los municipios redactarán y aprobarán textos consolidados de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos consolidados no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden. Serán aprobados por el ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros correspondientes y su publicación.

TÍTULO IV
Gestión urbanística

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES

Artículo 140. *La ejecución urbanística. Concepto y competencias.*

1. La ejecución del planeamiento tiene por objeto la materialización de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y comprende:

a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

c) La equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

d) La ejecución material de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

2. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios, sin perjuicio de la participación de otras administraciones en el marco de sus competencias y de lo dispuesto en esta ley.

3. Los particulares podrán participar en la actividad de ejecución a través de los procedimientos previstos en esta ley.

Artículo 141. *Presupuestos y modalidades de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere, en todo caso, la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

2. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico se llevará a cabo:

a) Mediante actuaciones integradas, en el suelo urbanizable y en el suelo urbano incluido en unidades de ejecución.

b) Mediante actuaciones de gestión aislada, cuando se trate de suelo urbano no delimitado en una unidad de ejecución y sea necesaria una actividad de ejecución con carácter previo a la edificación.

c) Mediante actuaciones de dotación, cuando la intervención atribuya a parcelas de suelo urbano un incremento de edificabilidad lucrativa o un cambio de uso que

comporte mayor aprovechamiento urbanístico y exija el reajuste o la ampliación de las dotaciones públicas.

d) Mediante actos de edificación, cuando en suelo urbano el ámbito no se incluya en una unidad de ejecución y no resulte necesaria la actuación de gestión aislada.

3. En las actuaciones integradas, la ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación. En el caso de simultaneidad, la administración exigirá garantías suficientes al promotor para asegurar el cumplimiento de las cargas de urbanización y la reparación de los daños y perjuicios que puedan derivarse de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Artículo 142. *Entidades urbanísticas de capital público.*

1. La Generalitat, las diputaciones provinciales y los municipios, así como sus entes instrumentales, podrán constituir o participar en entidades urbanísticas de capital público con el fin de:

a) Redactar, gestionar y ejecutar instrumentos de planeamiento.

b) Prestar servicios de consultoría y asistencia técnica en materia urbanística.

c) Ejecutar, conservar y explotar las obras, infraestructuras y equipamientos derivados de la urbanización.

2. Estas entidades tendrán la condición de ente instrumental y medio propio a los efectos de la legislación de contratos del sector público y de la legislación de régimen jurídico del sector público. Se regirán por lo dispuesto en la citada legislación y en la normativa autonómica sobre sector público instrumental.

3. Podrán adoptar cualquiera de las formas previstas para el sector público institucional valenciano, incluidas la sociedad mercantil íntegramente pública, el organismo autónomo y la entidad pública empresarial.

4. El capital social podrá integrarse en efectivo o mediante bienes y derechos valorables económicamente. Los bienes demaniales o integrantes del patrimonio público de suelo conservarán su calificación y quedarán afectos al fin público que justificó su aportación.

SECCIÓN 2.ª LA REPARCELACIÓN

Artículo 143. *Reparcelación: definición y finalidad.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación y nueva división de las fincas incluidas en un ámbito de ejecución, ajustada al planeamiento y a esta ley, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas según su derecho y de los terrenos de cesión obligatoria a la administración.

2. La reparcelación tiene por objeto:

- a) Regularizar la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Distribuir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, asignando a cada propietario la parte que le corresponda.
- c) Situar el aprovechamiento urbanístico privado en las parcelas aptas para la edificación y localizar, en su caso, en esas mismas parcelas el aprovechamiento que corresponda a la administración.
- d) Adjudicar a la administración, libres de cargas, los terrenos dotacionales y edificables que le correspondan.
- e) Retribuir, cuando proceda, al agente urbanizador mediante la adjudicación de parcelas edificables o mediante la cesión del aprovechamiento necesario para financiar las cargas de urbanización.
- f) Compensar en metálico a quienes, por razones de equidad o conveniencia técnica, no reciban adjudicación de parcelas.
- g) Concretar las reservas de vivienda protegida sobre parcelas determinadas de acuerdo con el plan.
- h) Subrogar los derechos reales existentes sobre las fincas aportadas en las fincas resultantes y fijar, en su caso, las garantías de pago de los saldos de la cuenta de liquidación.

Artículo 144. Modalidades y ámbito de la reparcelación.

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

2. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a las personas afectadas de haberla tramitado en un solo expediente. La suma de las áreas reparcelables comprenderá la totalidad de la unidad de ejecución.

3. Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable. No obstante, podrán incluirse a los solos efectos de regularización de fincas. En tal caso, se incluirán, cuando proceda, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.

Artículo 145. *Derechos de los afectados por la reparcelación.*

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

- a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de las cargas de urbanización.
- b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presenten aprovechamientos tipo diferentes, 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 justificadamente para preservar la equivalencia.
- d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario, en vez de ser un terreno, consista en un aprovechamiento urbanístico no materializado mediante transferencia.

Artículo 146. *Tratamiento de los bienes de dominio público.*

1. Los bienes de dominio y uso público incluidos en el ámbito de actuación se presumen obtenidos por cesión gratuita, salvo prueba en contrario.
2. Cuando dichos bienes hayan sido adquiridos a título oneroso, por expropiación o por cualquier otro título distinto de la cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular.
3. Si la superficie de los bienes preexistentes es igual o inferior a la requerida por el plan, se considerará sustituida por la nueva cesión y no generará derecho a aprovechamiento adicional. Si dicha superficie excede la prevista en el plan, la administración titular recibirá la adjudicación del exceso en parcelas edificables o, cuando ello no resulte posible, mediante compensación económica proporcional.

Artículo 147. *Valoración de bienes y derechos.*

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados en la reparcelación se aplicarán, en primer lugar, los criterios pactados por unanimidad de los interesados, siempre que respeten la ordenación urbanística y no lesionen

derechos de terceros; en su defecto, se estará a las normas sobre valoración contenidas en la legislación básica estatal en materia de suelo.

2. Tendrán derecho a indemnización, con cargo a la actuación y reflejo en la cuenta de liquidación, los titulares de plantaciones, instalaciones y construcciones de la finca originaria que resulten incompatibles con la ejecución del plan. Su valor se calculará de forma independiente del suelo, conforme a la normativa expropiatoria.

3. Las cargas y gravámenes que recaigan sobre una finca y no puedan mantenerse por subrogación real podrán o bien trasladarse, a solicitud del interesado, sobre la finca resultante con los mismos rangos y garantías, o bien transformarse en un crédito a favor del titular, garantizado con hipoteca sobre la nueva finca en la cuantía que se determine en la reparcelación.

4. Los titulares de actividades legalmente establecidas que deban cesar o trasladarse percibirán la indemnización que proceda con arreglo a la legislación expropiatoria. No habrá derecho a indemnización por actividades en precario, provisionales o carentes de título habilitante.

5. El coste de descontaminación de los suelos aportados, así como el tratamiento de residuos peligrosos presentes en edificaciones a demoler, será satisfecho por el titular de la finca afectada, sin perjuicio de lo previsto en la legislación ambiental y de la eventual responsabilidad del causante.

6. Las indemnizaciones indicadas y las restantes cargas de urbanización se distribuirán entre las personas adjudicatarias de las fincas resultantes conforme al valor de éstas, con reflejo en la cuenta de liquidación provisional y definitiva.

Artículo 148. Reglas para distribuir las adjudicaciones.

1. Las parcelas se adjudicarán preferentemente conforme al acuerdo de los propietarios.

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

a) Se adjudicará la parcela al titular de la finca de origen cuando su derecho sea suficiente para integrar la totalidad de aquella.

b) Las parcelas resultantes se situarán, siempre que sea posible, en posición colindante o próxima a las fincas aportadas.

c) No se formarán parcelas independientes con superficie inferior a la parcela mínima edificable; los restos se compensarán.

d) Tendrá preferencia la adjudicación de parcelas completas; si no fuera posible, se adjudicarán participaciones indivisas; en último término se compensará en metálico.

e) Cuando el derecho individual no alcance el 5 % de la parcela de menor aprovechamiento, se compensará en metálico.

f) No se podrá adjudicar a ningún titular un exceso superior al 15 % de su derecho.

g) Los sobrantes se adjudicarán en proindiviso a quienes acrediten defecto de adjudicación, en proporción a su respectivo déficit.

Artículo 149. Reglas especiales sobre proindivisos.

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición unánime expresa de los copropietarios. El proyecto deberá proponer la adjudicación individualizada de las cuotas.

2. Para evitar adjudicaciones en proindiviso, dentro de los quince días siguientes al término de la información pública, los copropietarios formularán entre sí requerimientos recíprocos mediante acta notarial.

3. Cada requerimiento ofrecerá, simultánea y alternativamente, pagar o cobrar la indemnización fijada al precio unitario resultante de los valores de repercusión vigentes. El requerido dispondrá de diez días para elegir.

4. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos.

5. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar, y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización deberá realizarse en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio. En caso de no efectuarse el pago en el plazo de un mes, en la inscripción registral de la reparcelación se mantendrá el proindiviso.

Artículo 150. Reglas referidas al ejercicio del derecho del propietario a no participar.

1. En el sistema de cooperación y en los demás supuestos en que la legislación permita la renuncia, si un propietario ejerce su derecho a no participar en la ejecución de la unidad de ejecución, en la tramitación del proyecto de reparcelación se aplicarán las siguientes reglas:

a) El proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes inicialmente atribuibles a los propietarios que se hayan abstenido de participar.

b) Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a los propietarios por el valor del suelo según su situación básica conforme a la legislación del Estado.

c) En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas podrán adjudicarse mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio. La subasta se realizará durante la información al público de la reparcelación.

d) El adjudicatario, efectuado el pago, figurará en la reparcelación definitivamente aprobada como persona adjudicataria de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.

e) En caso de quedar desierta la subasta, la administración actuante adquirirá definitivamente la condición de propietario de los terrenos asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad.

2. La renuncia se formalizará mediante acta notarial o comparecencia administrativa.

3. Antes de inscribir la reparcelación en el registro de la propiedad, la administración actuante abonará, o consignará en la caja de depósitos en caso de rechazo, al propietario que se haya abstenido de participar el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.

Artículo 151. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.

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

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

Artículo 152. *Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados.*

1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste inscrita según la legislación hipotecaria o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. La resolución definitiva sobre estas cuestiones corresponde a los tribunales ordinarios.

2. En el supuesto de finca litigiosa conforme al apartado anterior, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

3. En el supuesto de finca de titularidad desconocida o dudosa la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuando con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución a la verdadera persona propietaria cuando esta comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos y los intereses de estas titularidades a los efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otra persona interesada legítima, todo ello sin perjuicio de la tutela judicial superior de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, la retribución se fijará en suelo. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años a contar desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

4. En el caso de que el titular estuviera en paradero ignorado, tuviera el domicilio desconocido, o la condición de extranjero o no residente, y no haya designado fehacientemente un o una representante en el territorio español, la representación de sus intereses se llevará a cabo conforme a lo previsto para supuestos análogos en la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 153. *Identificación registral de fincas.*

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación será título hábil, en los términos y con los requisitos de la legislación hipotecaria, por sí solo para la inmatriculación de las fincas no inscritas, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto describirá las operaciones de modificación física precisas para formar las fincas resultantes y delimitará y describirá la parte de las fincas de origen no incluida en el ámbito, a fin de su inscripción independiente o como resto de la matriz.

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

Artículo 154. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto de cada propietario, y de conformidad con el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada, las cantidades a abonar o a percibir, compensando los saldos acreedores y deudores y disponiendo su liquidación con carácter previo a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. La persona acreedora neta será indemnizada antes de la inscripción registral de la reparcelación.

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

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

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

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

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la liquidación provisional.

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

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

Artículo 155. Contenido documental del proyecto de reparcelación.

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

a) Memoria, que incluirá las siguientes determinaciones:

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

2.º Descripción de la unidad reparcelable.

3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas.

4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización.

5.º Criterios de adjudicación.

6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de las personas adjudicatarias.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

2. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la finalidad y complejidad de la operación, dejando constancia motivada en la memoria.

Artículo 156. *Tramitación de la reparcelación forzosa.*

1. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que podrá ser formulado por la administración o los interesados en el correspondiente procedimiento de ejecución, se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, ello conforme a las siguientes reglas:

a) El plazo de exposición al público y alegaciones, mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia y en la web de la administración actuante y notificación individual a los titulares de bienes y derechos, será de un mes.

b) Previa o simultáneamente al inicio de la información al público la administración actuante recabará certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

c) Si, como consecuencia de las actuaciones anteriores, se introdujeran modificaciones sustanciales en el proyecto de reparcelación, se someterá nuevamente a exposición pública, anunciada y notificada del mismo modo, por término de quince días.

d) Se dará audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo de información pública.

2. La aprobación del proyecto de reparcelación se acordará por el ayuntamiento dentro del plazo de tres meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública.

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

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

Artículo 157. *Efectos de la reparcelación.*

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

a) Transmisión a la administración correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.

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

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos, tanto provisionales como definitivos, inherentes al proceso urbanizador. No procederá la afección cuando el adjudicatario de la correspondiente finca resultante haya garantizado de otro modo el pago de los gastos y cargas, provisionales y definitivos.

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

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. La ocupación de las fincas podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a las personas interesadas con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación.

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

Artículo 158. *La reversión de la reparcelación.*

En los casos en los que resulte necesario efectuar la reversión de una reparcelación definitivamente aprobada se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se seguirá el mismo procedimiento previsto en esta ley para la reparcelación forzosa.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de

origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos, o cuya existencia conste por nota al margen en caso de cancelación formal, sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el registro de la propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a las que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 159. *Reparcelación voluntaria.*

1. Se considera reparcelación voluntaria la que, formalizada en escritura pública por la totalidad de los propietarios y demás titulares de derechos reales del ámbito, concreta el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas o la normalización de fincas conforme al plan. La reparcelación voluntaria gozará de preferencia sobre la forzosa.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante. Su aprobación surte los efectos de la reparcelación forzosa.

3. Aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier

otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos plazos previstos para la reparcelación forzosa, salvo en el caso de reducciones de superficie respecto de las registrales sin incidencia en el resto de las propiedades.

Artículo 160. *Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.*

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

2. La parte alícuota de la obra adjudicada a la parte promotora, de valor equivalente a los costes de ejecución por ella asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario u otra garantía financiera equivalente, en beneficio de las personas propietarias retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

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

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

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

6. Las personas propietarias de los edificios que la actuación conserve como enclaves inalterados serán mantenidas en su propiedad, sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.

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

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

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

Artículo 161. *Reparcelación económica.*

La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en el ámbito de actuación, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.
- b) La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutivas y, en su caso, a rectificar la configuración y los linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales, a practicar las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios y a redistribuir los terrenos en los que no concurren las circunstancias que justifican su carácter económico.

SECCIÓN 3.ª LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 162. *Cargas de urbanización.*

1. En las actuaciones sujetas a reparcelación, las fincas de resultado quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cargas de urbanización, en los términos de esta ley; la afección se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación aplicable.
2. En las actuaciones edificatorias que requieran obras accesorias de urbanización, quedarán afectas, con carácter real, directo e inmediato, las fincas o elementos privativos beneficiados al cumplimiento del deber de costear dichas obras, con constancia registral en los mismos términos.
3. Tienen la consideración de cargas de urbanización:
 - a) Las obras de vialidad, saneamiento, drenaje y evacuación de pluviales, abastecimiento, energía, comunicaciones electrónicas, alumbrado y demás infraestructuras y redes de servicio previstas en el planeamiento, incluidas las conexiones exteriores indispensables para su funcionalidad.
 - b) Las obras de jardinería, arbolado y mobiliario urbano de los espacios libres públicos.
 - c) Las indemnizaciones, incluidos realojo y retorno, derivadas de la demolición de edificaciones o la extinción de derechos incompatibles con la ordenación, y, en su caso, los costes de descontaminación de suelos, en este último caso a cargo de su propietario.
 - d) Los gastos de redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización y reparcelación, los gastos de gestión y, en su caso, el beneficio empresarial del agente urbanizador, así como los costes financieros asociados a la ejecución previstos en el programa de actuación.

e) Los gastos de control de calidad, garantía y conservación de las obras hasta su recepción definitiva, así como la constitución de garantías.

f) Cualesquiera otros previstos en el planeamiento o en el programa de actuación y, en todo caso, expresamente aceptados por la administración actuante.

4. Las personas obligadas tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y comunicaciones electrónicas, en la parte no repercutible a los usuarios finales, conforme a la normativa sectorial aplicable y previa certificación municipal del coste.

5. El proyecto de urbanización definirá y valorará todos los conceptos anteriores, integrándolos en la cuenta de liquidación provisional y, en su caso, en la definitiva; su coste total se distribuirá entre las fincas o elementos privativos afectados conforme al principio de equidistribución y, en su caso, mediante la reparcelación.

Artículo 163. *Proyecto de urbanización.*

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras, redactado por personal con la habilitación profesional correspondiente, que detalla los servicios y dotaciones fijados en el planeamiento con el grado de precisión necesario para que pueda ser ejecutado por técnico distinto de su autor.

2. El proyecto no podrá modificar las determinaciones del planeamiento ni contener disposiciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las adaptaciones estrictamente necesarias derivadas de la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la web de la administración. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

4. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad y accesibilidad universal, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

5. No será preceptivo el trámite de información pública en los proyectos de mera conservación, reparación o reposición de servicios en elementos de urbanización existentes, ni en los de urbanización de tramos aislados de calles, siempre que no comporten reparto de costes a terceros ni requieran la ocupación de bienes de titularidad distinta de la administración actuante. En todo caso, deberá publicarse

el acuerdo de aprobación en la sede electrónica municipal. Las acometidas y conexiones a las redes vinculadas a licencias u órdenes de ejecución se autorizarán mediante dichos títulos, sin necesidad de proyecto de urbanización.

Artículo 164. Régimen de contratación de las obras de urbanización.

La contratación de las obras de urbanización se ajustará, en todo caso, a los principios de transparencia, publicidad, concurrencia e igualdad de trato. Cuando el contratante tenga la condición de poder adjudicador, se aplicará la legislación de contratos del sector público.

Artículo 165. Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores.

1. Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de redes públicas de urbanización que presten servicio a más de un ámbito de actuación o sector, el planeamiento urbanístico las calificará como redes públicas comunes y fijará los criterios de imputación del coste de ejecución entre los ámbitos o sectores beneficiados, con independencia de su fase u orden de ejecución, de conformidad con el principio de equidistribución.

2. Los propietarios de los terrenos comprendidos en los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora específica para su gestión y ejecución coordinada, previa aprobación administrativa, cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes previsiones:

a) Los criterios para la redacción de los proyectos de obras de las redes comunes y su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.

b) Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.

c) La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico y su eventual actualización por fases.

d) Los mecanismos de ajuste y compensación entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón de su emplazamiento, capacidad o cronograma de ejecución de las redes públicas comunes.

e) Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y el régimen de reintegro correspondiente, así como su recaudación por la administración actuante en vía de apremio en caso de impago.

3. El coste de las redes públicas comunes tendrá la consideración de carga de urbanización.

Artículo 166. Recepción de las obras de urbanización.

1. El ayuntamiento es el órgano competente para recibir las obras de urbanización, bien de oficio o a solicitud de quien las haya ejecutado. La recepción podrá ser total o parcial, por fases o unidades funcionales autónomas, y se formalizará en el acta de recepción.

2. A la solicitud se acompañará certificación de la dirección facultativa acreditativa de la terminación y conformidad de las obras. El ayuntamiento dispondrá de tres meses para resolver; dentro de este plazo podrá, mediante acuerdo motivado y una sola vez, suspender el cómputo para requerir la subsanación de las deficiencias detectadas, otorgando un plazo que no podrá exceder de seis meses.

3. Transcurrido el plazo para resolver sin notificación expresa, las obras se entenderán recibidas por silencio positivo y la persona solicitante queda exonerada del deber de conservación; a su petición, el ayuntamiento expedirá certificación acreditativa con los mismos efectos que el acta. Si se deniega la recepción, el acuerdo deberá describir las deficiencias con precisión y fijar plazo para subsanarlas.

4. La recepción tendrá carácter provisional durante un año, periodo en el que el urbanizador responderá de los defectos que aparezcan. Transcurrido dicho plazo sin reparos, o subsanados estos, el ayuntamiento dictará recepción definitiva, devolverá las garantías constituidas y asumirá plenamente la conservación de la urbanización.

Artículo 167. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

2. El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde al ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

3. Las obras de urbanización, una vez recibidas, se incorporarán al dominio y patrimonio municipales conforme a su naturaleza jurídica.

4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos

dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por propietarios que representen las tres cuartas partes de la superficie privada del ámbito.
- b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.
- c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.

5. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de derecho público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

CAPÍTULO II

La ejecución de las actuaciones integradas

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 168. *Unidades de ejecución.*

1. La unidad de ejecución es el ámbito delimitado en el que se desarrollan, de forma integrada, las operaciones jurídicas y materiales necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada y cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. Corresponde al instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada delimitar las unidades de ejecución.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá garantizar su continuidad física y funcional, idoneidad técnica, viabilidad económico-financiera y la efectiva equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

4. Cuando el planeamiento no prevea la delimitación, el ayuntamiento podrá aprobarla de oficio o a instancia de persona interesada, previa información pública de veinte días mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia y en la web municipal, con audiencia a los propietarios afectados. El plazo máximo para resolver será de cuatro meses. La falta de resolución expresa producirá, si el procedimiento se inició a instancia de parte, la desestimación por silencio; y, si se inició de oficio, la caducidad. La aprobación definitiva se publicará en el boletín

oficial de la provincia y en la web municipal. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución.

5. El planeamiento o, en su defecto, el ayuntamiento, podrá autorizar el desarrollo por fases o por unidades funcionales autónomas, siempre que cada una asegure los servicios urbanísticos básicos y no difiera la materialización de las cesiones.

Artículo 169. *Sistemas de actuación.*

1. Las actuaciones integradas se ejecutan mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de gestión por los propietarios.
- b) Sistema de cooperación.
- c) Sistema de agente urbanizador.
- d) Sistema de expropiación.

2. El sistema de actuación aplicable se determinará por el programa de actuación.

Artículo 170. *Programas de actuación.*

1. Los programas de actuación son instrumentos de gestión urbanística que establecen las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de gestión por los propietarios, cooperación y agente urbanizador.

2. Sin perjuicio de las especialidades de cada sistema, el programa contendrá, al menos:

- a) La identificación del promotor y la relación de titulares según el catastro y, en su caso, el registro de la propiedad.
- b) La justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto
- c) La estimación de los gastos de urbanización.
- d) Los plazos para la ejecución de la actuación.
- e) Los medios de financiación previstos por el promotor que garanticen la ejecución, con acreditación de su suficiencia económico-financiera.
- f) Los documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa o el proyecto de reparcelación, podrán constituirse las garantías que procedan.

g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones, afectación de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

h) En su caso, el régimen de relaciones entre urbanizador y propietarios y los modos de retribución del urbanizador.

Artículo 171. *Elaboración y aprobación de los programas de actuación.*

1. Los programas de actuación podrán ser elaborados por los particulares, por el ayuntamiento o por cualquier otra administración pública. El ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

2. Los programas de actuación se tramitarán siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el catastro y en el registro de la propiedad, y se anunciará en el boletín oficial de la provincia y en la web municipal.

b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, motivando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el boletín oficial de la provincia.

c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán tramitarse y aprobarse junto con el programa de actuación.

SECCIÓN 2.ª EL SISTEMA DE GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS

Artículo 172. *Concepto.*

El sistema de gestión por los propietarios tiene por objeto la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente a una unidad de ejecución por quien cuente con el apoyo mayoritario de la propiedad del suelo, que adquirirá la condición de urbanizador de la actuación cuando resulte adjudicatario del programa de actuación, bajo la dirección, inspección y control de la administración actuante. La actuación podrá promoverse por una entidad mercantil, por el propietario único o por varios propietarios, sin necesidad de alcanzar la totalidad de la titularidad privada, conforme a los artículos siguientes.

Artículo 173. *Sujetos y requisitos.*

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a quienes se encuentren en alguna de las circunstancias siguientes:

a) Al propietario único o a los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación, actuando solidariamente y, en su caso, en régimen de reparcelación voluntaria.

b) A la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas o físicas, siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación y que dispongan del apoyo expreso o la propiedad de más del cincuenta por ciento de la superficie catastral de los terrenos del ámbito de la actuación o de cuotas condóminas de este, descontados los suelos de titularidad pública. Todo ello, sin perjuicio de la posterior acreditación de la titularidad registral en las fases que proceda.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, también podrán actuar en régimen de gestión urbanística por propietarios los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acordará por la administración al aprobar el programa de actuación, conforme a sus bases y, en su caso, al correspondiente convenio urbanístico.

4. Las relaciones del agente urbanizador con los propietarios, las modalidades de retribución, la reparcelación y la contratación y ejecución de obras de urbanización se regirán por lo establecido en los artículos 188 a 191, 193 y 194 de esta ley, así como por las bases del programa, en todo aquello que no contradiga lo establecido en el presente artículo.

Artículo 174. *Iniciativa y procedimiento.*

1. Los sujetos legitimados presentarán ante el ayuntamiento el programa de actuación, que incluirá las bases de actuación y, en su caso, los estatutos y la escritura fundacional de la agrupación de interés urbanístico.

2. El procedimiento comprenderá la aprobación inicial por el órgano municipal competente, la información pública por un mes con publicación en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica municipal, la notificación individual a los propietarios y demás titulares registrales, y la aprobación definitiva. El acuerdo se notificará y publicará en el boletín oficial de la provincia; el transcurso del mes siguiente a la conclusión de la información pública sin resolución determinará la aprobación por silencio administrativo. La aprobación definitiva comportará la atribución de la condición de agente urbanizador al sujeto promotor legitimado conforme a las bases del programa.

Artículo 175. Régimen jurídico de la agrupación de interés urbanístico.

1. La agrupación de interés urbanístico tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, a los efectos de esta ley, en cuanto a su actividad de ejecución.

2. Se constituirá en escritura pública y se inscribirá en el registro municipal que, a tal efecto, lleve el ayuntamiento; desde dicha inscripción desplegará su condición de entidad urbanística colaboradora. Se regirá por el derecho privado, salvo en lo relativo a su organización interna y a sus relaciones con la administración, que se regirán por el derecho público.

3. La agrupación de interés urbanístico deberá integrar a propietarios que representen más de la mitad de la superficie objeto de su ámbito o cuota de condominio equivalente. También podrá integrar, en los términos estatutarios, a empresas urbanizadoras que participen en la gestión de la unidad de ejecución.

4. La integración en la agrupación conllevará la afección real, con anotación en el registro de la propiedad, de los terrenos incorporados al cumplimiento de los fines de la agrupación, pudiendo esta ostentar poder dispositivo, con carácter fiduciario, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de dichos fines y en los términos previstos en las bases.

5. Los propietarios podrán incorporarse a la agrupación de interés urbanístico o participar en la actuación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas, con igualdad de derechos y obligaciones, en el seno de la reparcelación y conforme al programa.

6. La entidad tendrá la consideración de poder adjudicador, a efectos de la legislación de contratos del sector público, cuando celebre contratos vinculados a la urbanización.

Artículo 176. Incorporación de propietarios y opción de no participación.

1. Los propietarios no promotores de la actuación podrán participar en ella en régimen de justa distribución de beneficios y cargas, con igualdad de derechos y obligaciones, en el seno de la reparcelación y conforme al programa. No obstante, dispondrán de un plazo para optar, en su caso, por lo previsto en el apartado siguiente, y para elegir la modalidad de su contribución a la urbanización, en dinero o en especie, según las bases del programa.

2. Los propietarios podrán renunciar a participar de los beneficios y cargas de la urbanización, instando la adquisición forzosa de su finca, que les deberá ser pagada conforme a las reglas de valoración de la legislación estatal, con carácter previo a su ocupación y en el seno de la reparcelación.

3. Los propietarios que no opten por lo dispuesto en el número anterior participarán en la reparcelación, en la que se les adjudicará el aprovechamiento que les corresponda, quedando sujetos a las cargas y deberes de urbanización.

Artículo 177. Reparcelación, poder dispositivo y cesiones.

1. De acuerdo con las bases de actuación, el agente urbanizador designado dentro del sistema de gestión por propietarios formulará el proyecto de reparcelación para su tramitación y aprobación.

2. Los terrenos de los propietarios no promotores quedarán afectados, con afección real inscribible, al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar mediante nota al margen en el registro de la propiedad con ocasión de la tramitación de la reparcelación.

3. La transmisión a la administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria, libres de cargas, se producirá por ministerio de la ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 178. Responsabilidad, incumplimientos y garantías.

1. El agente urbanizador será responsable, frente a la administración actuante, de la urbanización completa del ámbito y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se establezca en el programa o en las bases. Deberá prestar las garantías de correcta ejecución que se establezcan en las bases y, supletoriamente, conforme a la legislación de contratos del sector público.

2. El incumplimiento de sus obligaciones habilitará al municipio, previa audiencia y declaración de incumplimiento, para resolver el programa en los términos dispuestos por el artículo 191 de esta ley.

3. Las cantidades adeudadas por los propietarios serán exigibles por la administración actuante mediante el procedimiento de apremio, a petición del urbanizador.

4. El incumplimiento grave o reiterado del urbanizador en los plazos o compromisos esenciales podrá dar lugar, previa audiencia, a su sustitución o a la alteración del sistema conforme a esta ley.

Artículo 179. Modalidad simplificada por unanimidad o propietario único.

1. Cuando la totalidad de los propietarios de la unidad de ejecución asuman solidariamente la actuación y designen representante único, o cuando todos los terrenos privados pertenezcan a un único propietario, la gestión podrá tramitarse por la modalidad simplificada de gestión por los propietarios.

2. En esta modalidad podrá declararse la innecesariedad de la reparcelación si se acredita la coincidencia entre la titularidad y la ordenación; en otro caso, procederá la reparcelación voluntaria, garantizándose la equidistribución y las cesiones y cargas exigibles.

3. El programa de actuación deberá incorporar, además de lo previsto con carácter general, la acreditación registral y catastral de la titularidad y, en su caso, el convenio interno entre los propietarios que establezca su responsabilidad solidaria y la designación de representante único.

Artículo 180. Recepción de las obras, conservación y extinción de la entidad de gestión por propietarios.

1. Finalizadas las obras de urbanización conforme al proyecto aprobado y cumplidas las condiciones del programa de actuación y de las bases, la administración actuante procederá a su recepción. A partir de la recepción, la agrupación de interés urbanístico, si la hubiera, iniciará su liquidación, salvo en los supuestos del apartado siguiente.

2. Cuando el planeamiento o el acuerdo aprobatorio del programa atribuya a los propietarios el deber de conservación de la urbanización, la entidad podrá transformarse en entidad de conservación, mediante acuerdo adoptado en los términos estatutarios, con la adaptación de estatutos e inscripción de la transformación en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

3. Si no procede la conservación privada, la entidad se disolverá una vez aprobada la liquidación de su patrimonio y obligaciones, incluida la rendición de cuentas finales ante la administración actuante, procediéndose a la cancelación registral de la entidad y de las afecciones reales practicadas con motivo de la ejecución.

4. La administración actuante podrá mantener las garantías constituidas hasta la completa recepción de las obras y, en su caso, exigir las garantías propias de la conservación cuando la entidad se transforme conforme al apartado segundo.

SECCIÓN 3.ª EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 181. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración actuante ejecuta las obras de urbanización a su cargo, aplicándose, salvo que resulte innecesaria, la reparcelación forzosa de la unidad de ejecución.

2. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, con la consideración de entidad urbanística colaboradora, naturaleza pública, personalidad jurídica propia y sujeción a la tutela municipal.

Artículo 182. *Gastos.*

1. La administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes. Dicho pago deberá efectuarse en el plazo que se señale, nunca inferior a un mes, desde el requerimiento que se formule por la administración. Transcurrido el referido plazo, la administración procederá a la exacción de las cuotas por vía de apremio.
2. La administración actuante podrá acordar aplazamientos o fraccionamientos, con las garantías que procedan, en el pago de los costes de urbanización.
3. La administración podrá habilitar el compromiso de gasto con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional en la reparcelación, o a la memoria de cargas de urbanización, sin perjuicio de la normativa presupuestaria y contable aplicable, de tal forma que, tanto los ingresos como los gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, tendrán la consideración de extrapresupuestarios cuando así lo permita la normativa de haciendas locales.

Artículo 183. *Formulación del proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación podrá formularse:

- a) Por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de persona interesada.
- b) Por los propietarios que representen más del 35 % de la superficie de la unidad de ejecución.

Artículo 184. *Derecho del propietario a no participar en la actuación.*

1. En el sistema de cooperación los propietarios que opten por no participar en la actuación deberán comunicarlo expresamente en el plazo de dos meses contados desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del programa de actuación, solicitando la indemnización en metálico de su propiedad conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de suelo y valoraciones. Esta indemnización se reflejará en el proyecto de reparcelación que se apruebe y será abonada con carácter previo a su inscripción en el registro de la propiedad.
2. Los propietarios que, dentro de ese plazo, no efectúen esa opción participarán en la reparcelación, en la que se les asignará el aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

SECCIÓN 4.ª EL SISTEMA DE AGENTE URBANIZADOR.

Artículo 185. *Características del sistema de agente urbanizador.*

1. Mediante el sistema de agente urbanizador, la administración actuante adjudica, previo procedimiento de selección con publicidad y concurrencia, la ejecución de la actuación integrada a un agente urbanizador privado, sea o no propietario del suelo, con sujeción al programa de actuación aprobado. La selección se regirá por los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación.

2. Los propietarios podrán constituir una entidad urbanística colaboradora del agente urbanizador adjudicatario, previa aprobación administrativa de sus estatutos, sin alteración del régimen de derechos y deberes inherente a la propiedad del suelo ni preferencia alguna en la adjudicación, ni modificación de los criterios de imputación de cargas.

Artículo 186. *Criterios del concurso público para la selección de agente urbanizador.*

1. Los programas de actuación en el sistema de agente urbanizador deberán fijar criterios objetivos, cuantificables y directamente vinculados al objeto de la actuación, diferenciando los criterios de valoración automática de los que exijan juicio de valor e incorporando, para cada uno, los parámetros de medición y la documentación acreditativa y, como mínimo, los siguientes:

a) Compromiso, a cargo del agente urbanizador, de destinar y, en su caso, construir viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por encima de los estándares y las cuantías establecidas en esta ley, con especial atención al alquiler.

b) Plazos de urbanización más breves o compromisos más exigentes que los establecidos en el programa, con hitos verificables de ejecución.

c) Plazos de edificación más breves y garantías suficientes de su cumplimiento.

d) Obras de urbanización más convenientes o mejoras de calidad respecto de las definidas por el programa y, en su caso, por el plan, asumidas a su costa por el licitador y sin repercusión para los propietarios ni para la administración actuante.

e) Propuestas ambientalmente más favorables, medidas mediante indicadores verificables de menor impacto paisajístico, mayor eficiencia energética y ahorro de recursos.

f) Mayor garantía de la urbanización y mejor cobertura financiera del programa.

g) Menor coste de las obras de urbanización y menor retribución empresarial del urbanizador, con desglose y metodología de cálculo homogénea.

No podrán emplearse como criterios de adjudicación requisitos de solvencia o condiciones de aptitud para contratar ni otros ajenos al objeto de la actuación.

Los programas incluirán la ponderación numérica de cada criterio o, en su caso, bandas de ponderación de amplitud adecuada; cuando no sea posible ponderar, indicarán el orden decreciente de importancia. Asimismo, identificarán los criterios de valoración automática y las fórmulas aplicables.

2. En los concursos podrán valorarse por el ayuntamiento garantías de cohesión y acuerdos formalizados y acreditados con los propietarios y demás afectados, incluidos los relativos al modo y plazos de retribución del urbanizador, siempre que se traduzcan en compromisos verificables y no confieran ventaja por la mera condición de propietario.

3. Las bases del concurso preverán las reglas de detección y tratamiento de ofertas anormalmente bajas y el procedimiento de justificación, así como los criterios de desempate, con pleno respeto a los principios de publicidad, concurrencia, igualdad de trato, transparencia y no discriminación.

Artículo 187. Tramitación del concurso para la adjudicación del agente urbanizador.

1. Aprobado definitivamente el programa de actuación, se publicará el anuncio de la aprobación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en el perfil del contratante de la administración actuante, con convocatoria a licitadores. En el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, cualquier persona física o jurídica, sea o no propietario, podrá presentar una proposición jurídico-económica. La documentación del expediente estará disponible en la sede electrónica de la administración actuante durante todo el plazo de presentación. Cuando proceda por razón del importe u otras circunstancias previstas en la normativa aplicable, el anuncio se remitirá también al Diario Oficial de la Unión Europea.

2. Las proposiciones se presentarán por medios electrónicos a través de la sede electrónica de la administración actuante, en sobres electrónicos diferenciados conforme a las bases. Un sobre incluirá la documentación administrativa y los documentos relativos a criterios de valoración no automáticos. El otro sobre incluirá la documentación necesaria para la valoración automática y se abrirá en acto posterior anunciado en el primero. Podrán acompañarse, en su caso, de los acuerdos alcanzados con propietarios.

3. Todas las proposiciones incluirán acreditación de garantía provisional por el importe que se fije en las bases del concurso, con un mínimo del 1 % de las cargas de urbanización. En caso de adjudicación, la garantía provisional se retendrá y se complementará o sustituirá hasta un mínimo del 7 % como garantía definitiva; en otro caso, se devolverá. Las bases precisarán la forma de constitución y, en su caso, el régimen de garantías por fases.

4. El acto público de apertura del sobre de criterios no automáticos lo celebrará el órgano competente dentro de los diez días hábiles siguientes a la finalización del plazo de presentación. Se levantará acta con fe pública administrativa y se publicará en la sede electrónica. El acto de apertura del sobre de criterios automáticos se celebrará en la fecha anunciada en el primero. Las actuaciones podrán consultarse y formularse alegaciones por los interesados durante los diez días siguientes.

5. Las publicaciones y comunicaciones del procedimiento se realizarán en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en el perfil del contratante de la administración actuante; cuando proceda, también en el Diario Oficial de la Unión Europea. Las comunicaciones podrán realizarse por cualquier medio admitido por la legislación aplicable, garantizando integridad y confidencialidad.

6. La administración no divulgará la información que los licitadores identifiquen como confidencial, en especial secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de las ofertas.

Artículo 188. *Contenido de las proposiciones.*

Las proposiciones contendrán, al menos, además de la documentación exigida en el programa y en las bases para evaluar los criterios de adjudicación, la siguiente documentación:

1. Relaciones entre agente urbanizador y administración actuante:

a) Propuesta de plazos de urbanización y, en su caso, de edificación, con cronograma e hitos verificables.

b) Cuadro o memoria de calidades, cuando difiera de lo aprobado en el programa, con comparativo y, en su caso, valoración económica de las mejoras.

c) Borrador de convenio urbanístico, ajustado a lo previsto en esta ley, con identificación de los compromisos y garantías ofrecidos.

2. Relaciones entre agente urbanizador y propietarios y titulares de derechos:

a) Justificación, en su caso, de la disponibilidad sobre los terrenos y acuerdos alcanzados, mediante documentos que lo acrediten, con criterios de valoración del suelo y de los bienes y derechos afectados, y propuestas sobre modo y plazos de retribución del urbanizador, con desglose y metodología de cálculo homogénea.

b) Estimación íntegra de las cargas de urbanización y límite máximo de gastos de gestión a repercutir a los propietarios, con presupuesto desglosado por capítulos y mediciones básicas y, en su caso, régimen de revisión de precios.

c) Criterios de equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, avance del valor del suelo y su repercusión en la edificabilidad a efectos de compensaciones, con metodología de valoración.

d) Plazo máximo para presentar el proyecto de reparcelación.

3. Cualesquiera otros extremos exigidos en el programa o en las bases del concurso para acreditar los criterios objetivos de valoración.

4. Las proposiciones que resulten adjudicatarias se incorporarán al programa y serán exigibles en los términos de la adjudicación.

Artículo 189. *Adjudicación.*

1. El ayuntamiento podrá declarar desierta la licitación o rechazar motivadamente todas las proposiciones, previo informe técnico y jurídico, cuando ninguna ofrezca base adecuada. En tal caso, podrá acordar, previa tramitación que proceda conforme a esta ley:

a) Modificar el sistema de actuación.

b) Modificar las condiciones del programa.

c) Dejar sin efecto el programa.

d) Abrir un nuevo plazo de licitación.

La mera participación en el procedimiento no generará derecho a indemnización.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la adjudicación será de cuarenta días, contados desde la finalización del plazo de alegaciones. La adjudicación se motivará con arreglo a los criterios y ponderaciones establecidos en el programa y en las bases del concurso.

3. La adjudicación, una vez firme, se formalizará mediante convenio urbanístico entre el agente urbanizador y la administración actuante, cuya eficacia quedará condicionada a la constitución de la garantía definitiva, en el que constarán al menos condiciones, compromisos, plazos, garantías y penalidades por incumplimiento. El convenio se publicará mediante extracto en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y su texto íntegro en la sede electrónica de la administración actuante, y se notificará íntegramente a los propietarios y demás afectados.

Artículo 190. *Modificación de las condiciones de adjudicación.*

1. El adjudicatario tendrá derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios efectivamente causados por la resolución de la adjudicación, la paralización o el retraso imputables exclusivamente a actos o inactividad de la administración

actuante, de conformidad con esta ley y, supletoriamente, con la legislación de contratos del sector público, previa acreditación y dentro de los límites establecidos en la normativa aplicable.

2. Las decisiones de la administración actuante que alteren la actuación y modifiquen las previsiones del programa darán lugar, en su caso, al restablecimiento del equilibrio económico de la actuación, a favor de la administración o del adjudicatario, sobre la base del equilibrio inicial resultante de la adjudicación, mediante compensaciones, ajustes de plazos, calidades u otras medidas de efecto equivalente. No podrán aprobarse modificaciones que alteren las condiciones esenciales de la adjudicación o que, de haber sido conocidas, hubieran permitido la presentación de otras proposiciones; en tales casos, deberá convocarse nueva licitación. Cuando la alteración supere el 20 % del coste o del valor económico de los compromisos del adjudicatario referidos al programa adjudicado, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de la actuación, ello perjudique el interés público o se alcance acuerdo para continuar con la correspondiente revisión del equilibrio y de las garantías.

3. El agente urbanizador adjudicatario podrá ceder su condición, mediante escritura pública y previa autorización expresa de la administración actuante, a tercero que acredite solvencia y se subrogue íntegramente en todas sus obligaciones, manteniendo o, en su caso, reforzando las garantías, salvo que la adjudicación atendiera a circunstancias personalísimas. La cesión no podrá tener por objeto una fracción que desnaturalice la unidad funcional de la actuación ni alterar las condiciones esenciales de la adjudicación; en tal caso, deberá convocarse nueva licitación. Si la cesión menoscaba el interés general o falsea la competencia, se denegará y, en su caso, se aplicará el régimen público de ejecución previsto en esta ley. La cesión parcial exigirá programación coordinada y la asunción solidaria de los compromisos frente a la administración actuante; excepcionalmente podrá admitirse la asunción mancomunada cuando así lo prevea el programa y se garantice el cumplimiento íntegro.

4. El agente urbanizador podrá contratar prestaciones accesorias con terceros sin transmitir sus responsabilidades y garantizando el cumplimiento de la normativa aplicable, en especial la ausencia de prohibiciones para contratar, comunicándolo previamente a la administración actuante en los términos que fijen las bases o el convenio.

5. Las relaciones derivadas de la adjudicación se regirán por el convenio de adjudicación y el programa, por esta ley y su desarrollo y, con carácter supletorio, por la legislación de contratos del sector público y la legislación patrimonial del sector público que resulte aplicable.

Artículo 191. *Resolución del convenio.*

1. La resolución del convenio podrá acordarse de oficio por la administración actuante o a instancia del agente urbanizador, previa tramitación del procedimiento

con audiencia de los interesados e informe técnico y jurídico. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas, la resolución implicará la caducidad de la adjudicación y la liquidación técnica y económica de la actuación, con los efectos previstos en este artículo y en el convenio.

2. Son causas de resolución, al menos:

a) Incumplimiento por el agente urbanizador o por la administración de los compromisos asumidos, en especial de los plazos esenciales, sin perjuicio de las penalidades pactadas.

b) Modificación sustancial de las condiciones de adjudicación en los términos del artículo anterior.

c) Las causas expresamente pactadas en el convenio.

d) La pérdida, insuficiencia, no constitución o no reposición de las garantías exigidas.

e) La cesión no autorizada o el incumplimiento de las condiciones establecidas para la cesión.

f) La imposibilidad legal o material sobrevenida que impida la continuación de la actuación, con el régimen de liquidación que proceda.

3. El adjudicatario que incurra en incumplimiento grave que motive la resolución podrá ser objeto de prohibición temporal de concurrir a nuevos procedimientos de selección de agente urbanizador, previa tramitación del procedimiento correspondiente y con arreglo a los principios de tipicidad, proporcionalidad y audiencia, en los términos previstos en esta ley.

4. El acuerdo de resolución incluirá, cuando proceda:

a) Declarar la condición de solar de las fincas de resultado cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización y, en su caso, acordar la recepción total o parcial de las obras ejecutadas.

b) Establecer las medidas necesarias para garantizar la seguridad, conservación y continuidad del servicio urbanístico hasta la nueva adjudicación.

c) Incoar la nueva programación para que un nuevo agente asuma las obligaciones pendientes, con subrogación en los derechos y deberes que procedan, afectando preferentemente los bienes y recursos de la liquidación a la ejecución sustitutoria.

d) Aprobar la liquidación técnica y económica; aplicar las penalidades previstas; e incautar la garantía definitiva o ejecutar los avales, destinando su importe

prioritariamente a la ejecución sustitutoria y, en su defecto, al patrimonio público de suelo, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios causados.

e) Requerir la entrega a la administración actuante de los proyectos, estudios, documentación técnica y administrativa y demás elementos necesarios para la continuación de la actuación.

Artículo 192. Aplicación de la legislación en materia de contratos del sector público.

1. En la selección del agente urbanizador se respetarán los principios de publicidad, libre concurrencia, igualdad de trato, no discriminación, transparencia, integridad, confidencialidad y proporcionalidad, en lo que resulte aplicable y con arreglo a esta ley, con carácter supletorio la legislación de contratos del sector público.

2. Cuando la administración actuante contrate directamente las obras de urbanización, la selección de contratistas se someterá a licitación pública con tramitación electrónica, mediante anuncio:

a) En el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el perfil del contratante de la administración actuante; y

b) En el Diario Oficial de la Unión Europea, cuando el valor estimado supere los umbrales europeos.

No será necesaria nueva licitación cuando la ejecución de las obras forme parte del objeto del concurso de selección del agente urbanizador y el adjudicatario haya asumido su realización a su costa en su proposición y en el convenio, sin modificación del objeto ni de las condiciones esenciales. En tal caso, la contratación que, en su caso, realice el agente urbanizador con terceros se ajustará a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e integridad en los términos establecidos en el programa, en las bases del concurso y en el convenio.

3. En lo no regulado en esta ley respecto de la adjudicación, modificación, efectos y resolución de la adjudicación, será de aplicación supletoria y en lo compatible la legislación de contratos del sector público.

4. Los actos de la administración en el procedimiento de selección no estarán sujetos al recurso especial en materia de contratación, sin perjuicio de los recursos administrativos ordinarios y de la tutela contencioso-administrativa.

Artículo 193. Participación y otros derechos de los propietarios.

1. Los propietarios participarán en la actuación cooperando con el agente urbanizador mediante formas libremente pactadas, tales como:

a) Constitución de asociación de propietarios como entidad urbanística colaboradora, previa aprobación administrativa de sus estatutos.

b) Suscripción de acciones o participaciones de una sociedad mercantil del urbanizador, mediante aportación no dineraria de fincas o aportación en efectivo, con sujeción a la normativa mercantil aplicable y previa valoración acreditada. En ningún caso la forma de participación alterará el régimen de derechos y deberes de los propietarios, los criterios de imputación de cargas o la neutralidad del procedimiento de adjudicación.

2. Los propietarios que opten por no participar deberán comunicarlo de forma expresa y por medios electrónicos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la adjudicación del programa, solicitando la indemnización en metálico de su propiedad conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de suelo y valoraciones. Esta indemnización se hará efectiva, previa acreditación del derecho, mediante pago o consignación, y se reflejará en el proyecto de reparcelación. El pago o consignación deberá realizarse con carácter previo a la inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad. Quienes no opten dentro de ese plazo participarán en la reparcelación, en la que se les asignará el aprovechamiento que les corresponda.

3. Cualquiera que sea su forma de participación, los propietarios tienen derecho:

a) A recibir, en la reparcelación, las fincas de resultado a cambio de sus fincas de origen, en proporción a su aprovechamiento, y, tras la ejecución de las obras de urbanización, la condición de solar, descontada la retribución del urbanizador.

b) A acceder por medios electrónicos a la información esencial sobre el desarrollo de la actuación y sobre los gastos de urbanización a su cargo.

c) A presentar al agente urbanizador y al ayuntamiento sugerencias y observaciones sobre los proyectos de reparcelación y urbanización y, en general, sobre el desarrollo de la actuación.

d) A exigir al agente urbanizador la correcta ejecución y al ayuntamiento su tutela efectiva.

e) A formular discrepancias motivadas sobre los gastos de urbanización, aportando dictamen pericial. El ayuntamiento resolverá y, si lo hace a favor de los propietarios, el coste del dictamen se considerará gasto de urbanización.

f) A obtener copia de la cuenta de liquidación provisional y definitiva y de sus criterios de reparto.

Artículo 194. Retribución y otros derechos del agente urbanizador.

1. En la reparcelación, los propietarios recibirán las fincas de resultado; una vez recibidas las obras de urbanización por la administración actuante, dichas fincas adquirirán la condición de solar. La retribución al agente urbanizador se realizará en

efectivo, en solares o en una combinación de ambas modalidades, conforme al programa de actuación y a la adjudicación.

2. La retribución en efectivo se satisfará mediante cuotas de urbanización, conforme a las siguientes reglas:

a) Importe y plazo de pago en período voluntario, no inferior a un mes, aprobados por el ayuntamiento junto con el proyecto de reparcelación o, en su defecto, mediante acuerdo motivado basado en memoria y cuenta detallada y justificada de los gastos a realizar en los seis meses siguientes, previa audiencia de los interesados, salvo que el urbanizador opte por el cobro de cuotas tras la ejecución de las obras, lo que se llevará a cabo mediante la aprobación por la administración de las correspondientes certificaciones.

b) Notificación individual de las liquidaciones, con indicación del plazo de pago y de las condiciones de aplazamiento y fraccionamiento conforme al Reglamento General de Recaudación.

c) Antes de aprobar las liquidaciones, el urbanizador prestará garantía por los importes anticipados relativos a obras a ejecutar en los seis meses siguientes; la garantía se reducirá a medida que se ejecuten las obras y se liberará proporcionalmente tras su comprobación, en el supuesto de que se opte por el cobro anticipado.

d) En caso de impago en período voluntario, el ayuntamiento recaudará en vía de apremio, ingresando lo recaudado en favor del agente urbanizador al que correspondan las cuotas.

3. La retribución mediante solares se concretará en el instrumento de reparcelación. Aprobado este, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedarán afectas como carga real por el importe cautelar fijado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario; la afección se hará constar en el registro de la propiedad y se ajustará a lo que resulte de la liquidación definitiva.

4. Aunque el programa prevea retribución en solares, los propietarios podrán optar por retribuir en efectivo. Deberán manifestarlo ante el ayuntamiento, por medios electrónicos, dentro de los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del programa, contados desde el día siguiente a dicha aprobación, solicitando retribuir en metálico y aportando garantía suficiente, proporcionada a la garantía del urbanizador, asumiendo, en su caso, los compromisos que aquel hubiera contraído respecto del destino de los solares. El ayuntamiento resolverá en un mes; transcurrido el cual, la solicitud se entenderá estimada por silencio positivo.

5. Si, tras la ejecución, se constatan incrementos en los gastos de urbanización aprobados por el ayuntamiento y no imputables al urbanizador, los propietarios deberán abonar los excesos en efectivo, previa audiencia y con motivación técnica suficiente.

6. Con independencia de la forma de retribución, el agente urbanizador tiene, además, los siguientes derechos, conforme a esta ley y, supletoriamente, a la legislación de contratos del sector público:

a) A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de ejecución desde la aprobación del programa hasta su cumplimiento íntegro, con acceso por medios electrónicos al estado de tramitación.

b) A proponer la modificación de los gastos de urbanización por causas objetivas sobrevenidas y, en su caso, el restablecimiento del equilibrio económico.

c) A proponer al ayuntamiento la adquisición, por mutuo acuerdo, del aprovechamiento que le corresponda como retribución en solares o su sustitución por retribución en efectivo conforme a la valoración aplicable, sin que exista obligación de aceptar por parte del ayuntamiento.

d) A contratar a terceros la ejecución de sus compromisos, sin transmitir sus responsabilidades, dando cuenta previa a la administración actuante en los términos previstos en el programa, en las bases y en el convenio.

e) A ceder, total o parcialmente, su condición a favor de tercero que se subroge en todas sus obligaciones.

f) A ser compensado cuando el ejercicio de potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; podrá solicitar la resolución de la adjudicación cuando la alteración exceda del 20 % del coste de sus compromisos y obligaciones.

SECCIÓN 5.ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 195. Características del sistema de expropiación.

En el sistema de expropiación la administración actuante expropia la totalidad de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Artículo 196. Gestión del sistema de expropiación.

La resolución que establezca el sistema de expropiación determinará su forma de gestión, que podrá consistir en:

a) Gestión directa por la administración actuante, con sus propios medios.

b) Gestión mediante una entidad de derecho público integrada en su sector público institucional.

c) Encomienda de gestión a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público dependiente de aquella, previa suscripción del convenio o instrumento de cooperación que proceda.

d) Concesión administrativa a una persona física o jurídica, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley y en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 197. Concesión del sistema de expropiación.

1. La gestión del sistema de expropiación podrá encomendarse a un concesionario, previa adjudicación mediante concurso con publicidad y concurrencia, tramitado con arreglo a la legislación de contratos del sector público y a las especialidades establecidas en esta ley. La adjudicación atribuirá al concesionario la condición de beneficiario de la expropiación a los efectos de la legislación de expropiación forzosa, con la obligación de financiar el justiprecio y ejecutar la urbanización en los términos del planeamiento y de los pliegos.

2. Los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas deberán especificar, al menos:

a) Las características técnicas, jurídicas, económicas y de duración de la actuación urbanizadora y el objeto y alcance de la concesión.

b) Los compromisos materiales, financieros y temporales que habrá de asumir el adjudicatario en su condición de promotor y beneficiario de la expropiación, incluida la financiación y pago del justiprecio y, en su caso, el canon de concesión.

c) Los criterios objetivos de adjudicación que permitan determinar la oferta económicamente más ventajosa, con indicación de sus ponderaciones relativas. En el caso de actuaciones residenciales se valorará especialmente el porcentaje de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, que deberá estar entre un mínimo del 40 % y un máximo del 65 % de la edificabilidad total.

d) El régimen de garantías, penalidades, causas de resolución y caducidad, así como la metodología de restablecimiento del equilibrio económico, con referencia a índices o parámetros objetivos cuando proceda.

e) Las relaciones del concesionario con los propietarios eventualmente liberados de la expropiación y con los adquirentes de solares resultantes.

3. Al concurso podrá concurrir cualquier persona, sea o no propietaria de suelo. No obstante, los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución podrán ejercer un derecho preferente de adjudicación en caso de empate en la puntuación con la propuesta económicamente más ventajosa presentada por otros licitadores, siempre que presenten oferta conjunta, acrediten su representación y cumplan las condiciones de solvencia y garantías exigidas.

4. La concesión se formalizará mediante contrato administrativo de concesión conforme a la legislación de contratos del sector público. Adicionalmente podrá suscribirse un convenio urbanístico para la coordinación de aspectos urbanísticos y de gestión; en caso de discrepancia, prevalecerán las determinaciones del contrato. El contrato y, en su caso, el convenio, detallarán los derechos y obligaciones de las partes y el régimen de garantías exigibles para asegurar la correcta ejecución de las obras y la indemnidad de los afectados.

5. El concesionario podrá proponer, en cualquier momento, la incorporación a la gestión urbanística de otros propietarios de suelo afectados por la actuación. La administración actuante resolverá la solicitud y, en su caso, acordará la liberación individualizada de los bienes correspondientes de la expropiación, siempre que no se trate de suelos dotacionales públicos ni se perjudique la ejecución de la actuación, que los propietarios acepten expresamente las condiciones de vinculación y cumplimiento de deberes urbanísticos exigibles, y que se presten las garantías necesarias. El acuerdo de liberación se publicará en el boletín oficial que proceda y en la sede electrónica, y se hará constar en el registro de la propiedad.

Artículo 198. Ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación.

1. La administración actuante, la entidad que gestione el sistema por encomienda o, en su caso, el concesionario promotor, deberán ejecutar íntegramente las obras de urbanización dentro de los plazos fijados en el planeamiento o en el proyecto de urbanización.

2. Finalizado el procedimiento expropiatorio y con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización, deberán entregarse a la administración actuante, urbanizados y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita previstos por el planeamiento.

3. Podrá concederse licencia para edificar las parcelas resultantes con anterioridad a la finalización de la urbanización del ámbito, siempre que se garantice, mediante aval, seguro de caución u otra garantía financiera equivalente, el coste de las obras necesarias para que cada parcela alcance la condición de solar y se condicione la licencia de primera ocupación a la completa recepción de dichas obras.

Artículo 199. Reglas sobre el justiprecio y pago.

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará con arreglo a los criterios establecidos en la legislación de expropiación forzosa y, en lo que proceda, en la legislación básica del suelo.

2. La administración actuante y el expropiado podrán fijar el justiprecio por mutuo acuerdo en cualquier momento anterior a su determinación definitiva en vía administrativa, respetando siempre los criterios de valoración mencionados en el apartado anterior.

3. Las formas de pago serán las siguientes:

a) Pago en metálico, que constituye la regla general.

b) Pago en especie, mediante la adjudicación, con el consentimiento expreso del expropiado, de otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente situados en la unidad de ejecución, titularidad del beneficiario de la expropiación, siempre que tengan valor equivalente y queden claramente imputados los costes de urbanización pendientes.

Artículo 200. Liberación de la expropiación.

1. La administración actuante podrá acordar, de oficio o a solicitud del interesado o, en su caso, del concesionario promotor, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, previo trámite de información pública por un plazo de veinte días, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento, siempre que los bienes no estén destinados a dotaciones urbanísticas públicas y que la liberación no perjudique la ejecución de la actuación. En ningún caso procederá la liberación cuando la expropiación traiga causa del incumplimiento de deberes urbanísticos.

2. La solicitud de liberación deberá contener, al menos:

a) La exposición razonada de los motivos en que se fundamente y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien o de los derechos de que se trate y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución.

b) La especificación de los deberes legales vinculados al proceso urbanizador pendientes de cumplimiento, las condiciones resolutorias de la liberación y las garantías a prestar para asegurar su cumplimiento.

3. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones impuestas y su inscripción en el registro de la propiedad, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación, los términos y condiciones de su vinculación al proceso de reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación, y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y condiciones. Si la resolución se dicta con posterioridad al pago y a la ocupación, deberá acordarse la reversión previa del bien o derecho a favor de su titular. Cuando el expropiante no sea el ayuntamiento, la liberación requerirá la conformidad de este.

4. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y condiciones establecidos en la resolución de liberación dará lugar, a elección de la administración actuante y en función de las circunstancias, a la ejecución forzosa con realización de las garantías o a la expropiación por incumplimiento de la

función social de la propiedad, con pérdida en favor de la administración de las garantías en todo caso.

5. La liberación de la expropiación podrá acordarse en cualquier supuesto expropiatorio derivado de la ordenación urbanística, sin necesidad de que esté vinculada al establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 201. *Disposición anticipada de parcelas.*

1. Concluido el procedimiento expropiatorio, la administración actuante podrá autorizar que ella misma, la entidad pública gestora o, en su caso, el concesionario promotor, cedan, permuten o enajenen las parcelas resultantes.

2. La transmisión quedará condicionada a que el adquirente garantice suficientemente, mediante aval, seguro de caución u otra garantía financiera equivalente, la completa ejecución de las obras de urbanización y de edificación todavía pendientes dentro de los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico, incluso cuando la urbanización se lleve a cabo simultáneamente a la edificación.

CAPÍTULO III

La ejecución de las actuaciones de gestión aislada

Artículo 202. *Ejecución por gestión aislada.*

1. Procederá la ejecución por gestión aislada en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución cuando, con carácter previo a la edificación, sea necesaria una operación de gestión urbanística que exija la participación de varios propietarios, o implique la redistribución de beneficios y cargas, incluida la obtención de dotaciones o la mejora de la urbanización existente.

2. Si el planeamiento no delimita expresamente el ámbito, este se fijará mediante el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

3. Cuando la actuación implique la redistribución de beneficios y cargas o la reconfiguración jurídica o material de las fincas, será preceptiva la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. Cuando la actuación comporte obras de urbanización a cargo de los particulares, su presupuesto se repercutirá mediante cuotas de urbanización, con la afección real prevista en esta ley.

5. En lo no previsto expresamente para la ejecución por gestión aislada, se aplicarán, en lo procedente, las reglas de equidistribución, garantías y plazos establecidas para las actuaciones integradas, adaptadas a su naturaleza.

Artículo 203. *Proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene alguna de estas finalidades:

a) Distribuir equitativamente los beneficios y gastos de urbanización, incluida, en su caso, la obtención de suelo dotacional, entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas.

b) Definir, cuando sea necesario, las obras de urbanización mediante la incorporación del correspondiente proyecto de urbanización.

c) Regularizar la configuración y titularidad de las fincas, mediante la incorporación, cuando proceda, del proyecto de reparcelación.

2. El proyecto contendrá, como mínimo:

a) Memoria descriptiva del ámbito, de la ordenación a ejecutar y de los afectados.

b) Planos de información, ordenación y valoración.

c) Presupuesto estimado de las obras y cuenta de liquidación inicial.

d) Determinación de las cuotas individualizadas y de la afección real de las fincas.

e) Régimen de garantías y, en su caso, posibilidad de pago en especie.

f) Cuando proceda, el proyecto de urbanización, con la memoria, planos y presupuesto detallado de las obras a ejecutar.

g) Cuando sea necesario redistribuir la propiedad, proyecto de reparcelación con las determinaciones establecidas para dicho instrumento.

3. La tramitación del proyecto se sujetará a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se someterá simultáneamente a información pública durante un mes mediante anuncios publicados en el boletín oficial de la provincia y en la web municipal y a notificación a los interesados.

b) Podrá integrarse en un único expediente con el proyecto de urbanización y, en su caso, con el proyecto de reparcelación.

c) La aprobación conjunta producirá los efectos propios de cada instrumento.

d) El plazo máximo para resolver será de cuatro meses; transcurrido dicho plazo operará el silencio positivo.

4. La aprobación definitiva producirá la afección real directa e inmediata de las fincas al pago de las cuotas hasta la liquidación definitiva.

Artículo 204. Iniciativa y sistemas de gestión de la ejecución por gestión aislada.

1. Podrán promover la ejecución por gestión aislada:

a) El ayuntamiento.

b) Los propietarios que representen, al menos, el 50 % de la superficie o del aprovechamiento objetivo del ámbito.

c) La totalidad de los propietarios, cuando actúen de común acuerdo.

2. La actuación se desarrollará mediante uno de los siguientes sistemas previstos en esta ley:

a) Sistema de gestión por los propietarios, cuando la iniciativa corresponda a la totalidad de los propietarios o a quienes representen, al menos, el cincuenta por ciento de la superficie o del aprovechamiento objetivo del ámbito.

b) Sistema de cooperación.

c) Sistema de expropiación, con carácter excepcional, cuando resulte indispensable para garantizar la ejecución de la actuación.

3. El promotor indicará en su solicitud el sistema propuesto. A falta de propuesta válida o de conformidad de los propietarios, corresponderá al ayuntamiento elegir el sistema, atendiendo a criterios de eficiencia, equidad y menor coste de gestión.

4. En lo no previsto expresamente en este capítulo, se aplicarán supletoriamente las disposiciones generales sobre los sistemas de gestión por los propietarios y de cooperación reguladas en esta ley.

CAPÍTULO IV

La ejecución de las actuaciones de dotación

Artículo 205. Concepto y requisitos de procedencia.

1. Tiene la consideración de actuación de dotación aquella intervención que, sin delimitar unidad de ejecución, atribuya a una o varias parcelas de suelo urbano un incremento de edificabilidad lucrativa o un cambio de uso que comporte mayor aprovechamiento urbanístico lucrativo.

2. El instrumento de planeamiento que la establezca deberá justificar la suficiencia de las redes públicas existentes y, en su caso, su refuerzo o ampliación para atender las nuevas necesidades dotacionales y de infraestructuras derivadas del incremento de edificabilidad o del cambio de uso autorizados.

Artículo 206. Estándar dotacional y área homogénea.

1. La actuación no podrá reducir la relación entre la superficie de redes públicas locales, excluido el viario, y la edificabilidad lucrativa existente en el área homogénea respecto de la situación preexistente.

2. Se entiende por área homogénea el continuo urbano que rodea el ámbito de la actuación con tipología edificatoria y uso dominante análogos, delimitado mediante criterios objetivos de morfología, intensidad y funcionalidad.

Artículo 207. Deberes de cesión de suelo y participación pública en las plusvalías.

1. El promotor cederá gratuitamente y libre de cargas y gravámenes el suelo necesario para ampliar las redes públicas locales hasta alcanzar el estándar exigido y financiará y, en su caso, ejecutará las obras de urbanización, refuerzo y conexión de infraestructuras precisas para garantizar el correcto funcionamiento de las redes preexistentes.

2. La actuación comportará la cesión gratuita a la administración del 10 % del incremento de aprovechamiento lucrativo resultante de la nueva ordenación. De manera justificada, el porcentaje podrá reducirse al 5 % cuando no exista aumento de edificabilidad y la actuación se ubique en áreas vulnerables o de rehabilitación prioritaria. Asimismo, podrá elevarse hasta el 15 % cuando el incremento de edificabilidad supere el veinticinco por ciento respecto del aprovechamiento preexistente o cuando así lo exija el refuerzo de las dotaciones públicas.

3. El porcentaje se calculará únicamente sobre el incremento de edificabilidad o, en su caso, sobre la diferencia de valor derivada del cambio de uso.

Artículo 208. Formas de cumplimiento, acreditación y graduación de deberes.

1. El deber de participación pública se cumplirá preferentemente mediante cesión de suelo edificable libre de cargas. Cuando ello resulte física o jurídicamente imposible, podrá sustituirse, por este orden y con idéntico valor:

a) Por edificabilidad no lucrativa o superficie construida dentro del ámbito o de su área homogénea.

b) Por su equivalente económico, que se integrará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante o se destinará a la mejora de las redes públicas locales.

2. Cuando no se delimite unidad de ejecución, los deberes establecidos en los artículos anteriores deberán acreditarse antes del otorgamiento del título urbanístico habilitante que legitime la obra o el uso.

3. El planeamiento podrá graduar los deberes cuando el incremento de edificabilidad no exceda del 10 % y la parcela carezca de superficie suficiente para ubicar las dotaciones, siempre que se garantice el estándar mínimo en el área homogénea.

CAPÍTULO V

La obtención y ejecución de sistemas generales y locales

Artículo 209. *Obtención del suelo de los sistemas generales y locales.*

1. El suelo con destino dotacional no integrado ni adscrito a una unidad de ejecución o ámbito de actuación se obtendrá por alguno de estos medios:

- a) Expropiación forzosa.
- b) Convenio urbanístico con el propietario.
- c) Permuta forzosa.
- d) Cesión unilateral seguida de aceptación municipal.

2. El suelo con destino dotacional integrado o adscrito a una unidad de ejecución o ámbito de actuación se obtendrá por alguno de estos medios:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, junto con la entrega de los terrenos libres de cargas y gravámenes, y con la ejecución de las obras de urbanización que les correspondan.
- b) Ocupación directa.
- c) Permuta forzosa o expropiación cuando resulte necesario anticipar la obtención, incorporándose posteriormente la administración expropiante a la unidad de ejecución por la superficie afectada.
- d) Cesión unilateral seguida de aceptación municipal.

3. En los supuestos de convenio o permuta forzosa se valorarán previamente el valor de los terrenos y el de los suelos municipales aportados, conforme a la legislación estatal de suelo y valoraciones.

Artículo 210. *Permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse mediante permuta forzosa con otros pertenecientes al patrimonio público de suelo, siempre que estos sean adecuados para materializar, en todo o en parte, el aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario. El propietario podrá aceptar voluntariamente terrenos que no reúnan ese requisito.

2. Antes de aprobar la permuta deberá constar en el expediente:

a) Determinación del aprovechamiento urbanístico atribuido a la finca objeto de obtención.

b) Identificación y valoración de los terrenos patrimoniales ofrecidos en permuta, asegurando la equivalencia de valores o, si esta no fuera posible, fijación de la indemnización complementaria en metálico.

3. El procedimiento de la permuta forzosa será el siguiente:

a) Iniciación por acuerdo de la administración o a instancia del propietario.

b) Información pública mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica municipal, con audiencia conjunta durante quince días hábiles.

c) Aprobación mediante resolución motivada que incluirá: la descripción de las fincas, las valoraciones, la indemnización adicional, si procede, y el plazo máximo de un mes para su pago o consignación.

d) Formalización en documento administrativo firmado por ambas partes; este documento será título suficiente para la inmatriculación o modificación de los asientos registrales.

4. La resolución aprobatoria producirá la mutación demanial automática a favor de la administración de las fincas permutadas y la incorporación de las fincas patrimoniales al propietario, subrogándose éstas en las afecciones urbanísticas que correspondan. Cuando proceda indemnización en metálico, su devengo y pago serán condición suspensiva de la eficacia de la permuta.

5. Cuando el aprovechamiento se materialice en terrenos urbanizables o en suelo urbano no consolidado, el nuevo propietario asumirá los costes de urbanización que legalmente correspondan a dichos terrenos.

Artículo 211. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales o locales mediante el reconocimiento a su

titular del derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponda en la unidad de ejecución a la que se vincule.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, con determinación del aprovechamiento que corresponda al propietario tanto en los terrenos objeto de ocupación como en la unidad de ejecución de destino.

3. El procedimiento de aplicación de la ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) Iniciación por acuerdo de la administración o a instancia del propietario.

b) Información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia y en la web municipal y notificación individual de la relación de fincas, titulares y aprovechamientos durante quince días hábiles.

c) Acta de ocupación, en la que constarán: administración actuante, descripción y situación registral de las fincas, superficie ocupada, aprovechamiento reconocido y unidad de ejecución de destino. El acta, firmada por la administración y los propietarios o, en su defecto, con intervención del Ministerio Fiscal, constituirá título inscribible en el registro de la propiedad.

d) Certificación administrativa: a solicitud de los propietarios, se expedirá certificación de los extremos del acta, que producirá los efectos propios de la reparcelación a su favor.

4. La ocupación directa transfiere la titularidad a la administración libre de cargas urbanísticas; los derechos de aprovechamiento se incorporan a la unidad de ejecución, subrogándose en las obligaciones de urbanizar y costear las cargas que correspondan.

5. Cuando el aprovechamiento reconocido no pueda materializarse íntegramente, la diferencia se compensará en metálico conforme a la legislación estatal de valoración.

CAPÍTULO VI

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 212. *Legitimación de la expropiación urbanística.*

1. La aprobación definitiva de planes urbanísticos y programas de actuación, así como el establecimiento de reservas para constituir o ampliar patrimonios públicos de suelo, conlleva:

a) La declaración de utilidad pública de las actuaciones previstas en dichos instrumentos.

b) La necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos indispensables para su ejecución, incluidos los requeridos para enlaces, conexiones exteriores y protección del entorno, a los exclusivos efectos de expropiación forzosa o, en su caso, imposición o modificación de servidumbres.

2. Concurrirá causa de interés público para la expropiación forzosa cuando, previa declaración formal y con audiencia de los interesados, se constate el incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta ley.

Artículo 213. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos.

La expropiación forzosa por motivos urbanísticos procede en los casos siguientes:

a) Cuando la expropiación se establezca como sistema de ejecución de la unidad de ejecución.

b) Para ejecutar las dotaciones públicas que no estén incluidas ni adscritas a una unidad de ejecución.

c) Para anticipar la ejecución de las dotaciones públicas adscritas a una unidad de ejecución.

d) Para preservar y poner en valor bienes cuya relevancia natural, histórica, científica, cultural, paisajística, arqueológica o análoga lo requiera, conforme a la correspondiente normativa sectorial.

e) Para obtener los terrenos incluidos en las reservas destinadas a constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo.

f) Por incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución total o parcial del planeamiento, incluido el deber de edificar.

g) Por inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles exigidos por la ley.

h) Los demás supuestos previstos en la legislación aplicable.

Artículo 214. Procedimiento de la expropiación urbanística.

1. La expropiación forzosa por motivos urbanísticos se tramitará con arreglo a la legislación de expropiación forzosa, sin perjuicio de las especialidades previstas en esta ley.

2. En cualquier expropiación por motivos urbanísticos, la administración expropiante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo siguiente o seguir la expropiación individual, conforme al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 215. Procedimiento de tasación conjunta.

1. Cuando la expropiación urbanística se tramite mediante tasación conjunta, la administración expropiante formará un expediente que incluirá, al menos:

a) La delimitación e identificación del ámbito expropiable.

b) Una memoria que exponga los criterios de valoración aplicados y la fijación razonada del justiprecio por grupos de inmuebles o categorías de suelo.

c) Las hojas de aprecio individualizadas de cada finca y, en su caso, las indemnizaciones complementarias procedentes.

2. El expediente de tasación conjunta se someterá a información pública durante un mes, mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, en un periódico de amplia difusión provincial y en la sede electrónica de la administración expropiante, para que las personas interesadas presenten las alegaciones que estimen oportunas, en especial sobre la titularidad o valoración de sus derechos.

3. Concluida la información pública, la administración expropiante dictará resolución motivada en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del expediente, aprobando, en su caso, el proyecto de expropiación por tasación conjunta.

4. La resolución aprobatoria:

a) Legitimará la ocupación de los bienes y derechos afectados, previa consignación o pago del justiprecio.

b) Comportará la declaración de urgencia de la ocupación.

c) Producirá los efectos previstos en la legislación estatal de expropiación forzosa, sin perjuicio del derecho de las personas interesadas a impugnar la valoración ante el jurado provincial de expropiación forzosa.

Artículo 216. Bienes de dominio público y expropiación.

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público cuyo destino, conforme a la ordenación urbanística, difiera del que motivó su afección o adscripción al uso general o a los servicios públicos, deberá tramitarse y resolverse, con carácter previo a la aprobación del expediente

expropiatorio, el procedimiento de mutación demanial o desafectación que establezca la legislación reguladora del bien.

2. Se presume que las vías rurales comprendidas en la superficie expropiable son de propiedad municipal, salvo prueba documental en contrario, sin perjuicio del régimen específico de las vías pecuarias.

3. Las vías urbanas que desaparezcan quedarán transmitidas de pleno derecho al órgano expropiante y subrogadas por las nuevas previstas en la ordenación urbanística.

Artículo 217. Constitución de servidumbres.

1. Cuando para la ejecución de un plan no sea necesaria la expropiación del dominio y baste la constitución de una servidumbre prevista en la legislación civil o administrativa, la administración podrá imponerla con arreglo a la legislación estatal de expropiación forzosa. Si la indemnización que proceda abonar supera la mitad del justiprecio que correspondería por la expropiación total del bien, salvo que el propietario se oponga, deberá expropiarse la totalidad del dominio.

2. Cuando sea preciso modificar o suprimir servidumbres privadas por resultar incompatibles con las determinaciones de la ordenación urbanística, dichas servidumbres podrán ser expropiadas con arreglo a la legislación estatal de expropiación forzosa.

Artículo 218. Destino de los bienes y derechos expropiados.

1. Los terrenos, bienes y derechos expropiados por motivos urbanísticos deberán destinarse al fin específico previsto en el planeamiento.

2. La alteración del uso que motivó la expropiación, derivada de la modificación o revisión del planeamiento, no alterará la causa de utilidad pública o interés social cuando así lo permita la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

Artículo 219. Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.

1. Antes de iniciar el procedimiento de expropiación por incumplimiento de deberes y obligaciones urbanísticas la administración expropiante notificará al propietario y, en su caso, al promotor, el incumplimiento apreciado, otorgándole un plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación, para formular alegaciones.

2. Examinadas las alegaciones, la administración concederá un plazo de entre uno y tres meses para subsanar las causas del incumplimiento en las condiciones que se señalen.

3. Transcurrido dicho plazo sin subsanación, la administración dictará declaración formal de incumplimiento y, acto seguido, incoará el expediente de expropiación forzosa conforme a la legislación aplicable.

4. Si el obligado subsanase las causas dentro del plazo fijado, la administración podrá archivar el expediente y, en su caso, iniciar el procedimiento sancionador que legalmente corresponda.

Artículo 220. La expropiación por ministerio de la ley.

1. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del plan, si no se ha expropiado el suelo dotacional que no sea de cesión obligatoria, por resultar imposible la justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito continuo o discontinuo correspondiente, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su intención de ejercitar el derecho de expropiación. Transcurridos dos años desde dicho anuncio sin que la expropiación se haya formalizado, esta se producirá por ministerio de la ley.

2. Cumplidos los plazos anteriores, los propietarios podrán presentar ante la administración competente sus hojas de aprecio, iniciándose así el expediente. Si, transcurridos tres meses desde la presentación, la administración no acepta la valoración ni formula hoja de aprecio contradictoria, los interesados podrán acudir al jurado provincial de expropiación forzosa.

3. El justiprecio se referirá al momento de inicio del expediente.

4. Para solicitar la expropiación rogada, el propietario deberá acreditar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de beneficios y cargas conforme al planeamiento vigente.

5. La expropiación por ministerio de la ley no procede:

a) Sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) Sobre suelo urbanizable en explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga mientras tales usos subsistan.

c) Cuando el propietario haya obtenido autorización de usos u obras provisionales o perciba un rendimiento económico, con o sin título habilitante. Una vez cesada la actividad o el rendimiento, podrá anunciar la expropiación y se aplicará el plazo de dos años indicado en el apartado 1.

d) Sobre suelos dotacionales incluidos en un área de reparto, tanto en suelo urbano como en urbanizable.

6. La información pública de una modificación o revisión que incluya el suelo dotacional en un sistema de gestión (área de reparto, unidad de ejecución o ámbito

equivalente) interrumpe los plazos anteriores. El cómputo se reanudará si transcurre un año sin que se produzca la aprobación definitiva.

7. Los titulares de reservas de aprovechamiento podrán solicitar la expropiación de los terrenos cedidos si acreditan la imposibilidad de transferir la reserva, dentro de los tres años siguientes a su constitución.

8. El solicitante deberá acreditar de forma fehaciente su condición de propietario o causahabiente durante la totalidad de los plazos señalados en los apartados 1 y 2. Si media transmisión onerosa de la propiedad, los plazos se reiniciarán para el nuevo titular.

9. Cuando la ejecución de la expropiación rogada comprometa gravemente la estabilidad presupuestaria o la sostenibilidad financiera, el ayuntamiento podrá declarar motivadamente la imposibilidad material de llevarla a cabo. La declaración deberá ser adoptada por el pleno municipal, previa audiencia del interesado, y emitirse antes de la resolución del jurado provincial. En tal caso, el propietario tendrá derecho a los intereses legales calculados sobre el justiprecio hasta la efectiva adquisición, con un plazo máximo de cinco años.

CAPÍTULO VII

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

SECCIÓN 1.^a LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 221. *Patrimonio público de suelo.*

1. El patrimonio público de suelo es el conjunto separado de bienes y derechos destinados a 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.

2. Integran el patrimonio público de suelo:

a) Los bienes y derechos que la administración adquiriera, por cualquier título, para su incorporación a dicho patrimonio.

b) El aprovechamiento urbanístico o su equivalente dinerario que corresponda a la administración en concepto de participación en plusvalías.

c) Los terrenos, construcciones y edificaciones obtenidos mediante cesión obligatoria, tanteo, retracto, expropiación u otros medios previstos en la ley.

d) Los frutos, rentas e ingresos derivados de la gestión o disposición de los bienes anteriores.

e) Cualesquiera otros bienes, derechos o recursos que esta ley o el ordenamiento atribuyan expresamente a los patrimonios públicos de suelo.

3. La Generalitat y los municipios gestionarán sus respectivos patrimonios públicos de suelo.

4. Los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y se regirán por esta ley y, supletoriamente, por la legislación patrimonial de la administración titular.

Artículo 222. Destino prioritario del patrimonio público de suelo.

1. Los bienes, derechos e ingresos que integran el patrimonio público de suelo deberán destinarse a su conservación, administración y ampliación y, con carácter prioritario, a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública y a las actuaciones de interés social enumeradas en el apartado siguiente.

2. Tienen la consideración de actuaciones de interés social a los efectos de este artículo:

a) La obtención de suelo y la ejecución de los elementos de la red primaria de la ordenación estructural no adscritos a un área de reparto.

b) La obtención de suelo y la construcción de dotaciones y equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no corresponda a los propietarios.

c) La ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.

d) La regeneración y revitalización urbanas, así como la mejora de los espacios y del paisaje urbanos.

e) La conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde y del patrimonio arquitectónico y paisajístico.

f) Cualesquiera otras que esta ley califique expresamente como tales.

Artículo 223. Gestión del patrimonio público de suelo.

1. Los bienes integrantes del patrimonio público de suelo podrán transmitirse mediante:

a) Concurso público.

b) Subasta cuando los bienes no estén sujetos a precio máximo legal de venta o arrendamiento.

c) Enajenación directa, por precio igual o superior al valor de mercado, a entidades benéfico-sociales, cooperativas de viviendas o promotoras públicas de vivienda protegida. La escritura pública recogerá el destino, el plazo máximo de edificación y las condiciones impuestas por la administración.

d) Constitución directa de derechos de superficie a las entidades indicadas en la letra anterior para la promoción de vivienda social o protegida, con señalamiento de plazo y canon.

e) Cesión gratuita a organismos, sociedades o empresas íntegramente públicos, o a otras administraciones, con destino a vivienda protegida o a actuaciones de interés social.

f) Enajenación directa, por precio igual o superior al valor de mercado, a los entes citados en la letra anterior para la gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública o en actuaciones de interés social.

2. En la gestión del patrimonio público de suelo se preferirá el arrendamiento o el derecho de superficie frente a la transmisión del pleno dominio. En caso de enajenación, se priorizará constituir derecho de superficie sobre la venta del dominio pleno.

3. Los ingresos obtenidos de cualquier negocio jurídico relativo a bienes del patrimonio público de suelo se reinvertirán íntegramente en los fines previstos en este capítulo, con prioridad para la construcción de vivienda protegida y para las actuaciones de interés social.

Artículo 224. Transmisión excepcional del patrimonio público de suelo para proyectos estratégicos.

1. Con carácter excepcional, el Consell podrá autorizar, mediante acuerdo motivado, la transmisión directa del dominio de bienes integrantes del patrimonio público de suelo para la implantación de actividades industriales o terciarias siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:

a) La actividad proyectada deberá formar parte de un proyecto de inversión estratégica sostenible o de un proyecto de interés autonómico para actividades industriales de alto componente tecnológico e innovador, declarados mediante acuerdo del Consell.

b) El suelo objeto de transmisión deberá contar con una clasificación urbanística compatible con el uso industrial o terciario previsto.

c) El precio de transmisión no podrá ser inferior al valor de mercado del bien, de acuerdo con la tasación pericial que se incorpore al expediente.

2. El acuerdo fijará el destino de los terrenos, el plazo máximo de implantación, las garantías de cumplimiento y la cláusula de reversión automática en caso de incumplimiento, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad.

Artículo 225. Áreas de reserva para la incorporación al patrimonio público de suelo.

1. La Generalitat y los municipios podrán delimitar, mediante plan especial, áreas de reserva destinadas a la adquisición de terrenos e inmuebles que deban incorporarse a sus respectivos patrimonios públicos de suelo.

2. La aprobación de estas áreas comportará:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, por un plazo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos mediante acuerdo motivado.

b) La sujeción de todas las transmisiones onerosas de los bienes incluidos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración actuante.

c) La incorporación de los bienes expropiados o adquiridos por cualquier título a los patrimonios públicos de suelo correspondientes.

SECCIÓN 2.^a DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 226. Derecho de superficie.

1. La Generalitat, los municipios y los demás entes del sector público podrán constituir derechos de superficie sobre bienes de su propiedad o integrados en sus patrimonios públicos de suelo. Los particulares podrán constituir derechos de superficie sobre bienes de su titularidad. El derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de edificar o mantener construcciones en la rasante, el vuelo o el subsuelo de finca ajena, o sobre edificaciones existentes, con propiedad temporal de lo edificado.

2. El derecho de superficie se registrará por la legislación estatal del suelo y, supletoriamente, por la legislación civil. Se formalizará en escritura pública y se inscribirá en el registro de la propiedad.

3. La contraprestación podrá consistir en suma alzada, canon periódico, adjudicación de viviendas o locales, derechos de arrendamiento, o en una combinación de dichas modalidades.

4. Con carácter general, la duración del derecho no podrá exceder de noventa y nueve años. Cuando el derecho de superficie se constituya sobre bienes de dominio público, se instrumentará mediante concesión demanial conforme a la legislación patrimonial aplicable y su duración no podrá exceder de setenta y cinco

años. Cuando se constituya sobre bienes patrimoniales integrados en patrimonios públicos de suelo y se destine a programas de vivienda protegida u otros fines de interés social, la duración máxima será de setenta y cinco años, salvo que el título o los pliegos establezcan un plazo inferior.

5. La constitución del derecho de superficie sobre bienes integrados en patrimonios públicos de suelo tendrá como destino preferente la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública o, en su defecto, otros usos de interés social compatibles con la ordenación urbanística. El título constitutivo concretará el uso previsto y las condiciones de destino.

6. Cuando el derecho de superficie recaiga sobre bienes integrantes de patrimonios públicos de suelo, la adjudicación se realizará, con carácter general, mediante concurso público, de conformidad con el régimen de disposición de dichos patrimonios. Las bases o pliegos precisarán, al menos, el precio o canon y su eventual revisión, los plazos de inicio y terminación de las obras, las garantías de cumplimiento, las condiciones de destino y, en su caso, de vivienda protegida, los criterios de adjudicación, las causas de resolución y de reversión y las obligaciones de seguimiento. Las condiciones esenciales del derecho se inscribirán en el registro de la propiedad.

7. Extinguido el derecho, la propiedad de lo edificado revertirá al propietario del suelo en los términos previstos en el título y en la legislación aplicable.

Artículo 227. Delimitación de áreas sujetas a tanteo y retracto.

1. Con el fin de incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y facilitar sus fines, la Generalitat y los municipios podrán delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas cuyas transmisiones onerosas quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración actuante.

2. En cada delimitación deberá precisarse si la sujeción alcanza únicamente a los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, si se extiende además a los terrenos con edificación en construcción, ruinosos o disconformes con la ordenación aplicable, o si comprende transmisiones en suelo rústico destinadas a regular parcelaciones o la formación de nuevos núcleos de población.

3. Con la finalidad de garantizar el precio máximo de las viviendas protegidas, podrán establecerse áreas en las que queden sujetas al tanteo y retracto las segundas y ulteriores transmisiones onerosas, así como la constitución o transmisión de cualquier derecho real de uso y disfrute sobre dichas viviendas, todo ello con arreglo a la normativa específica de vivienda protegida.

4. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al tanteo y retracto será de diez años a contar desde el acuerdo de aprobación, salvo que éste fije un plazo menor.

5. El acuerdo de delimitación, acompañado de la cartografía georreferenciada cuando el ámbito no coincida con un término municipal completo, se remitirá al registro de la propiedad para su constancia conforme a la legislación hipotecaria; mientras subsista dicha constancia no se inscribirá transmisión alguna de los inmuebles incluidos si no se acredita la práctica de las notificaciones exigidas en los artículos siguientes.

Artículo 228. Notificación previa y ejercicio del derecho de tanteo.

1. El propietario que pretenda transmitir un bien situado en un área delimitada deberá notificar por escrito a la administración actuante su intención de enajenarlo, con el contenido que se determine reglamentariamente y con una antelación mínima de sesenta días naturales respecto de la fecha prevista de transmisión. Recibida la notificación, la administración actuante dispondrá de sesenta días naturales para decidir si ejerce el derecho de tanteo.

2. La notificación caducará si la transmisión no se formaliza dentro de los cuatro meses siguientes a su recepción por la administración, y la enajenación que se otorgue tras esa caducidad se tendrá por realizada sin notificación previa, a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 229. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La administración podrá ejercer el derecho de retracto cuando la notificación previa no se haya realizado, resulte defectuosa por omitir algún dato o documento reglamentario, la transmisión se formalice antes de expirar el plazo concedido para el tanteo, o el precio efectivo y las restantes condiciones sean más ventajosas para el adquirente que las consignadas en la notificación.

2. El retracto deberá ejercerse dentro de los sesenta días naturales siguientes a aquel en que la administración reciba la notificación de la transmisión o, en su defecto, desde que tenga conocimiento fehaciente de la misma.

3. El adquirente está obligado a comunicar la transmisión a la administración actuante mediante la entrega de copia autorizada de la escritura o del documento en que se hubiera formalizado, en el plazo de diez días desde su formalización.

TÍTULO V
La actividad de edificación

CAPÍTULO I
Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

SECCIÓN 1.ª TÍTULOS ADMINISTRATIVOS HABILITANTES

Artículo 230. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*

1. Los actos de construcción y edificación y cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. A efectos de esta ley se entiende por:

a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento autoriza al interesado a realizar actos de construcción o edificación, o cualquier otro acto de uso del suelo, determinando el objeto de la actuación, así como las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

b) Declaración responsable urbanística, el documento en el que el interesado manifiesta, de forma clara y precisa y bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística que pretende ejecutar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicables, que dispone de la documentación acreditativa de dicho cumplimiento y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener ese cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

3. Será objeto de comunicación previa a la administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que adquirente y transmitente quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El inicio efectivo de las obras o de la actividad declarada, salvo que dicho dato conste ya en la documentación presentada.

Artículo 231. *Actos sometidos a licencia urbanística.*

Requerirán licencia urbanística municipal, cualquiera que sea la clase de suelo en que se desarrollen, los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- b) Las obras de edificación o construcción y la implantación de instalaciones, todas ellas de nueva planta.
- c) Cualquier actuación que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta ley.
- h) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios privados, salvo cuando el número y características de los elementos privativos coincidan con los previstos en la licencia de obras que autorice las edificaciones que los integren, o cuando la modificación no incremente el número de elementos privativos.

Artículo 232. *Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas se resolverán conforme a la legislación y al planeamiento vigentes en la fecha de la resolución expresa, siempre que esta se dicte dentro del plazo legalmente establecido. Cuando la resolución sea extemporánea o la licencia se entienda otorgada por silencio administrativo, se aplicará la normativa vigente en la fecha en que hubiese expirado dicho plazo.

2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Si la actuación afecta a bienes de dominio público o a suelos patrimoniales de la administración, se requerirá, con carácter previo, la autorización o concesión demanial que proceda del órgano titular.

3. La licencia legitima a su titular para ejecutar la actuación autorizada desde la fecha de la resolución, con sujeción a las condiciones impuestas, sin perjuicio de los efectos que resulten de su notificación conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Cuando, junto con el proyecto principal de edificación, se aporten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a instalaciones o elementos autónomos:

a) El ayuntamiento podrá conceder una licencia inicial limitada al proyecto principal, siempre que este resulte viable por sí mismo desde el punto de vista urbanístico y técnico.

b) Los proyectos o documentos diferidos deberán ser autorizados mediante licencias complementarias o modificaciones de la inicial, cada una de las cuales amparará exclusivamente la fase o instalación a la que se refiera.

c) Cada fase o instalación deberá ser técnica y funcionalmente independiente y compatible con las restantes obras previstas.

d) Hasta que se otorgue la correspondiente licencia complementaria, la licencia inicial no habilita la ejecución de la fase o instalación diferida.

5. Si la complejidad de las obras lo aconseja y su viabilidad urbanística global resulta acreditada, el ayuntamiento podrá aprobar un programa de autorizaciones sucesivas para partes técnica y funcionalmente autónomas. Cada autorización parcial habilitará la ejecución de la fase correspondiente y quedará condicionada al otorgamiento de la licencia definitiva, sin que pueda conferir por sí sola derechos consolidados respecto del conjunto de la actuación.

Artículo 233. Competencia y procedimiento de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas son actos reglados de competencia exclusiva municipal y se otorgarán por el órgano que determine la legislación de régimen local.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) La solicitud se acompañará de proyecto técnico suscrito por profesional competente. Cuando la normativa de ordenación de la edificación no exija proyecto, bastará memoria descriptiva con planos y presupuesto detallado.

b) El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá, con carácter previo, informe técnico y jurídico sobre su adecuación a la ordenación territorial y urbanística. Este trámite podrá ser cumplimentado, conforme a las normas que lo regulen, recurriendo el ayuntamiento correspondiente a entidades de colaboración en los

términos de esta ley, o a la asistencia de la diputación provincial en los términos de la legislación de régimen local.

c) Cuando la actuación exija también control ambiental de competencia municipal, ambos procedimientos se tramitarán en piezas separadas y concluirán mediante resolución única. Si el pronunciamiento ambiental fuera desfavorable, se notificará sin resolver sobre la licencia.

3. Obtenida la licencia sobre proyecto básico, el interesado podrá iniciar las obras presentando, en el plazo máximo de seis meses, declaración responsable que acredite que el proyecto de ejecución desarrolla fielmente al básico y no introduce modificaciones sustanciales.

4. El ayuntamiento deberá dictar y notificar la resolución sobre la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses, contado desde la fecha en que la solicitud, acompañada de la documentación completa, tenga entrada en el registro municipal. El cómputo de dicho plazo se suspenderá únicamente en los supuestos previstos en la legislación ambiental y en la normativa de procedimiento administrativo común. Cuando para resolver sea preceptivo un informe de otra administración o de un órgano distinto de la misma, la suspensión no podrá exceder de tres meses y se efectuará en los términos establecidos en la ley reguladora del procedimiento administrativo. Transcurrido ese plazo sin que el informe se haya emitido, el procedimiento proseguirá.

5. El ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación. Los requerimientos hechos con infracción de esta previsión se tendrán por no realizados y serán ineficaces frente al solicitante y frente a terceros.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

7. Transcurrido el plazo máximo para resolver, las solicitudes de licencia urbanística se entenderán estimadas por silencio administrativo, salvo cuando la legislación básica estatal disponga lo contrario.

Artículo 234. *Licencias de obras y usos provisionales.*

1. Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no comprometan su ejecución ni dificulten su desarrollo, en suelo urbano y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

- a) El uso de que se trate esté permitido en la normativa o en el plan.
- b) No se trate de un uso residencial ni industrial.
- c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a seis meses.
- d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en este precepto.

3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 235. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.

1. Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no sujetos expresamente a licencia en esta ley, y en particular, los siguientes:

- a) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes que no tengan el carácter de nueva planta. Cuando sea exigible, se aportará proyecto técnico de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación.
- b) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
- c) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- d) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- e) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
- f) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

g) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

h) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

i) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.

j) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.

k) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

l) La instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables para autoconsumo, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental.

m) La instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental.

2. Quedan excluidas de la declaración responsable las actuaciones sobre bienes o elementos protegidos que exijan licencia.

Artículo 236. Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.

1. La declaración responsable incluirá, al menos:

a) La identidad del promotor y, en su caso, de su representante, así como un medio electrónico de notificación.

b) Una descripción sucinta de la actuación con indicación de su ubicación y referencia registral o catastral.

c) La manifestación responsable de que la actuación cumple la normativa urbanística y sectorial aplicable, incluidas las relativas al patrimonio cultural y al medio ambiente, de que se dispone de la documentación acreditativa exigible y de que esta se mantendrá vigente mientras dure la actuación.

2. A la declaración se acompañará, cuando proceda:

a) El proyecto técnico o, si no resultase exigible, la memoria descriptiva y gráfica suscrita por técnico competente.

b) Las autorizaciones o concesiones de otras administraciones que sean exigidas por la normativa sectorial aplicable, cuando su previa obtención resulte necesaria para iniciar la actuación.

c) El certificado final de obra o, en su caso, el certificado descriptivo y gráfico, cuando la declaración habilite la ocupación o utilización de edificaciones.

3. No se exigirá a la persona interesada la aportación de datos o documentos que obren en poder de las administraciones públicas.

Artículo 237. Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.

1. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del ayuntamiento, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la presente ley.

2. Cuando la declaración tenga por objeto la primera ocupación o utilización de edificaciones, el incumplimiento de los requisitos exigibles dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

4. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en esta ley.

5. La inexactitud, falsedad u omisión esencial de datos, manifestaciones o documentos determinará la inmediata ineficacia de la declaración responsable mediante resolución motivada, que podrá ordenar el cese de la actuación y la restitución de la realidad física y jurídica al estado anterior, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan con arreglo a la legislación aplicable.

Artículo 238. Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas.

1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de tres años desde su presentación.

3. Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa.

4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos injustificadamente cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintos títulos habilitantes. La declaración de caducidad, que deberá ser expresa, extinguirá, desde que sea firme en vía administrativa, el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté entonces en vigor.

Artículo 239. Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas.

1. El ayuntamiento ejercerá el control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas que se presenten.

2. En primer término comprobará la exactitud de los datos, la autenticidad y suficiencia de la documentación y el cumplimiento de los requisitos formales. Si existieran deficiencias subsanables, formulará, con carácter general, un único requerimiento de subsanación para su corrección en el plazo de diez días hábiles, con la advertencia de que la falta de subsanación determinará, mediante resolución motivada, la pérdida de eficacia de la declaración responsable y el cese de la actuación declarada, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

3. A continuación, comprobará la adecuación material de la actuación a la normativa urbanística y sectorial aplicable:

a) Si las irregularidades fueran subsanables, requerirá su corrección en el plazo que señale en el requerimiento.

b) Si las irregularidades resultaran insubsanables, previa audiencia del interesado, dictará resolución que ordene la paralización de la actuación, deje sin efecto la declaración responsable y exija la restitución de la situación alterada. Mientras persistan las causas de insubsanabilidad, podrá inadmitir nuevas declaraciones responsables con el mismo objeto, sin perjuicio de que el interesado pueda presentar una nueva cuando acredite la desaparición de dichas causas o la modificación sustancial del proyecto.

4. Cuando la continuación de la actuación entrañe riesgo grave para las personas, los bienes o el medio ambiente, el ayuntamiento acordará su suspensión inmediata desde el inicio de la verificación material y podrá adoptar las medidas de aseguramiento necesarias, incluido el precinto de las obras, la retirada de materiales o el desalojo, en los términos previstos en esta ley.

5. Superadas las verificaciones anteriores sin objeciones, el ayuntamiento emitirá, cuando así lo exija la normativa aplicable, el correspondiente acto expreso de conformidad a efectos de comprobación, en particular, a los previstos en el artículo 28.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin que este acto tenga la consideración de licencia urbanística adicional.

Artículo 240. Plazo máximo de comprobación de la declaración responsable urbanística.

1. El ayuntamiento dispondrá de un plazo máximo de un año, contado desde la presentación de la declaración responsable o, en su caso, desde la subsanación completa de la documentación, para efectuar la comprobación prevista en el artículo anterior. El requerimiento de subsanación interrumpirá el cómputo del plazo hasta su efectivo cumplimiento o hasta el transcurso del plazo concedido.

2. Transcurrido dicho plazo sin notificación de resolución que afecte a la eficacia de la declaración responsable, se entenderá verificada de forma definitiva a efectos administrativos, sin perjuicio de las potestades de inspección, restablecimiento de la legalidad y sanción por incumplimientos sobrevenidos o por usos distintos a los declarados.

3. Una vez se entienda verificada la actuación conforme a lo establecido en el apartado anterior, solo podrá revisarse:

a) Mediante el procedimiento de revisión de oficio previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando concurra alguna causa de nulidad de pleno derecho.

b) Mediante declaración de lesividad, en los términos y plazos establecidos en la citada Ley.

Artículo 241. Exenciones de licencia y declaración responsable.

No precisarán licencia urbanística ni declaración responsable las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que procedan:

a) Las obras públicas, infraestructuras y servicios promovidos por la Administración General del Estado, la Generalitat, las diputaciones provinciales, las entidades locales, sus organismos y entes instrumentales, directamente o bajo su control mediante concesionarios o agentes, cuando su legislación sectorial disponga

expresamente la no sujeción a licencia urbanística o la sustitución por otro régimen habilitante.

b) Las obras de urbanización ejecutadas conforme a un proyecto de urbanización o de urbanización-reparcelación previamente aprobado.

c) Las segregaciones, agrupaciones o cualesquiera actos de división de fincas incluidos en un proyecto de reparcación firme.

d) Los trabajos u obras ordenados mediante resolución municipal de ejecución, siempre que, en su caso, se aporte el proyecto técnico exigible.

e) Las actuaciones promovidas por el propio municipio dentro de su término. El acuerdo municipal que las autorice, adoptado por el órgano competente y con informe técnico y jurídico previos, producirá los mismos efectos que la licencia.

f) Actuaciones interiores de mera conservación o mantenimiento que no afecten a la estructura, a la envolvente de fachadas y cubiertas ni a las instalaciones comunes, sin incremento de superficie, volumen o número de viviendas y que no se realicen en edificios protegidos; en particular, la sustitución de acabados interiores tales como solados, alicatados, enlucidos y pinturas, y las reparaciones puntuales de instalaciones interiores privativas. Se excluyen las intervenciones en fachada o cubierta y la instalación, sustitución o modificación de unidades exteriores de climatización y de canalizaciones vistas.

Artículo 242. Revocación de licencias incompatibles sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.

1. Si, al entrar en vigor un nuevo instrumento de planeamiento o su modificación, una licencia resultara incompatible con sus determinaciones, el ayuntamiento actuará del siguiente modo:

a) De estar ya iniciada la edificación podrá permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.

b) De no haberse iniciado la edificación, procederá la revocación de la licencia.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 243. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y gas exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación del título habilitante urbanístico que ampare la ejecución de las obras, ya sea licencia u

orden de ejecución o declaración responsable, conforme a esta ley y sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

2. La duración de los contratos provisionales no podrá exceder del plazo previsto en el título habilitante para la finalización de las obras. Transcurrido dicho plazo no podrá continuar la prestación del servicio, salvo que se acredite la prórroga del título habilitante o autorización municipal en los términos previstos en esta ley.

3. Para la contratación definitiva de los suministros en edificios o construcciones de nueva planta o que hayan sido objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación, las empresas citadas en el apartado primero exigirán el documento que acredite la obtención del título habilitante de primera ocupación o utilización que proceda conforme a esta ley, declaración responsable o licencia, acompañado, cuando sea exigible, del certificado técnico correspondiente. En viviendas sujetas a protección pública deberá acreditarse, además, la calificación definitiva.

4. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán, para su instalación, venta, alquiler o cesión de uso, la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación de la declaración responsable ante el ayuntamiento, y conservarán copia de dichos documentos durante seis años desde la fecha del acto jurídico.

Artículo 244. Obras públicas exentas de licencia.

1. Los actos recogidos en los artículos anteriores, promovidos por la Generalitat Valenciana o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, realizados en ejecución de políticas públicas y que sean urgentes o de interés general, se sujetarán al procedimiento previsto en este artículo.

2. La administración o la entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá comunicar al ayuntamiento la documentación acreditativa de la aprobación de dicho proyecto, así como toda la documentación técnica, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

3. El ayuntamiento dispondrá del plazo indicado en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá emitido en sentido favorable.

4. En caso de disconformidad expresa, la administración o entidad de la que dependa el proyecto adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al ayuntamiento. De

no ser posible la adaptación, motivando la urgencia o el interés general de su ejecución, la administración o la entidad de la que dependa el proyecto lo comunicará al ayuntamiento y a la Conselleria competente en urbanismo, la cual lo elevará al Consell.

5. El Consell, a la vista de los motivos de urgencia o interés general que exige la realización del proyecto, resolverá sobre su ejecución precisando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de acordar, si así lo considera, la iniciación de las obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. La recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la administración o entidad titular del proyecto y comunicada al correspondiente ayuntamiento, sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

7. La Administración General del Estado podrá aplicar, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo.

SECCIÓN 2.^a COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN LA TRAMITACIÓN DE TÍTULOS ADMINISTRATIVOS HABILITANTES

Artículo 245. Entidades colaboradoras urbanísticas.

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística previstas en este capítulo con el auxilio de entidades colaboradoras urbanísticas.

2. Los colegios profesionales podrán ejercer estas funciones siempre que se constituyan como entidades colaboradoras urbanísticas en los términos que se establezcan reglamentariamente.

3. La habilitación y la inscripción en el registro autonómico de entidades colaboradoras urbanísticas tendrán carácter constitutivo y serán requisito previo para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 246. Funciones de las entidades colaboradoras urbanísticas.

1. Las entidades colaboradoras urbanísticas podrán ejercer las siguientes tareas auxiliares en los procedimientos urbanísticos:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

b) Certificar que los proyectos y la documentación técnica se ajustan a las previsiones y la normativa aplicable.

c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.

d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable o de la licencia de primera ocupación.

2. La regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades se realizará mediante decreto del Consell.

Artículo 247. Régimen jurídico de las entidades colaboradoras urbanísticas.

1. Las entidades colaboradoras urbanísticas actuarán con imparcialidad, confidencialidad e independencia, ejerciendo su actividad en régimen de libre competencia y respetando las disposiciones en materia de incompatibilidades. Serán responsables de los daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones. Deberán disponer, de forma permanente, de seguro de responsabilidad civil o garantía financiera suficiente, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2. Las entidades colaboradoras urbanísticas actuarán a instancia del interesado o del ayuntamiento.

3. Las entidades colaboradoras urbanísticas en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos municipales.

4. Los interesados podrán voluntariamente hacer uso de los servicios prestados por las entidades privadas colaboradoras, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del ayuntamiento.

5. En su actuación, las entidades colaboradoras podrán emitir actas de comprobación, certificados e informes. Los ayuntamientos los incorporarán al expediente administrativo, asumiendo su contenido o manifestando, en su caso, su oposición debidamente motivada.

6. Los certificados de conformidad surtirán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales. En los casos de certificados de no conformidad, será precisa la ratificación o rectificación por los servicios técnicos municipales.

Artículo 248. *Informe de compatibilidad urbanística emitido por entidad colaboradora.*

1. El solicitante de licencia urbanística podrá acompañar a su solicitud un informe técnico de conformidad urbanística emitido por una entidad colaboradora urbanística respecto del proyecto presentado.

2. El informe favorable emitido por una entidad colaboradora urbanística producirá los siguientes efectos:

a) Excluirá el carácter preceptivo de los informes técnicos y jurídicos municipales en los extremos sobre los que se pronuncie declarando la conformidad del proyecto.

b) Será suficiente para la concesión de la licencia, sin perjuicio de que el órgano municipal competente pueda oponerse motivadamente cuando aprecie inadecuación del informe a la legalidad aplicable o a la realidad del proyecto, debiendo dejarse constancia en el expediente.

c) No requerirá verificación o ratificación posterior para su eficacia dentro del procedimiento de licencia, sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación, inspección y control previstas en esta ley.

Artículo 249. *Infracciones de las entidades colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades colaboradoras urbanísticas reguladas en esta ley quedan sujetas al régimen de infracciones administrativas dispuesto en el presente artículo.

2. Son infracciones muy graves de las entidades colaboradoras urbanísticas las siguientes:

a) Actuar sin habilitación válida o sin inscripción en el registro autonómico, o ejercer actividades para las que no estén autorizadas.

b) Emitir dolosamente actas, certificados o informes que no se ajusten a la realidad.

c) Obstruir las actuaciones de supervisión e inspección del órgano administrativo competente.

d) Utilizar personal técnico no habilitado o no cualificado para las funciones encomendadas.

e) Omitir la comunicación inmediata al ayuntamiento de las infracciones urbanísticas detectadas durante sus verificaciones.

3. Son infracciones graves de las entidades colaboradoras urbanísticas las siguientes:

a) Emitir negligentemente actas, certificados o informes con datos falsos, inexactos o incompletos.

b) Ejercer de forma incorrecta o incompleta las tareas de comprobación, verificación, inspección o control, cuando ello cause retrasos o errores sustanciales.

c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad o independencia, o infringir el régimen de incompatibilidades.

d) Incumplir la obligación de mantener vigente el seguro o garantía de responsabilidad civil requerida reglamentariamente.

4. Son infracciones leves de las entidades colaboradoras urbanísticas las acciones u omisiones que contraríen lo establecido en esta sección que no puedan calificarse como grave o muy grave.

5. Las infracciones prescribirán: las leves, al año; las graves, a los dos años; y las muy graves, a los tres años, contados desde su comisión o desde la finalización de la actividad infractora.

Artículo 250. Sanciones de las entidades colaboradoras urbanísticas.

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3 000 euros hasta 30 000 euros.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 30 001 euros hasta 100 000 euros.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 100 001 euros hasta 500 000 euros.

Estas infracciones podrán además conllevar como medida accesoria, en atención a la entidad del daño causado, la cancelación de la inscripción en el registro, con la imposibilidad de que la entidad pueda volver a solicitarla en un período máximo de dos años. En todo caso, la cancelación será impuesta en el supuesto de comisión de dos o más infracciones muy graves declaradas por resolución firme en vía administrativa.

2. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
 - b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
 - c) La naturaleza de los perjuicios causados.
 - d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
3. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la administración, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.
4. Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de este artículo se reducirán en un 50 % de su cuantía si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor, reconociendo su responsabilidad, muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en vía administrativa en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.
5. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores corresponderá a la conselleria competente en urbanismo, sin perjuicio de la colaboración de los ayuntamientos y de sus potestades de control sobre la tramitación de títulos habilitantes.
6. El procedimiento sancionador se ajustará a la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público y procedimiento administrativo común.

SECCIÓN 3.ª PARCELACIONES

Artículo 251. *Actos de parcelación.*

- 1. Se considera acto de parcelación, con independencia de la finalidad perseguida y de la clase de suelo, toda división o segregación que altere la forma, la superficie o los linderos de una o varias fincas.
- 2. Toda parcelación requiere, con carácter previo, licencia urbanística, salvo en los casos de innecesidad regulados en el apartado siguiente.
- 3. No será necesaria la licencia cuando el acto derive directa e inequívocamente de:
 - a) Una reparcelación, una expropiación, un programa de actuación, una declaración de interés comunitario, la ejecución de obras o servicios públicos, o

una cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración para su afectación o destino a uso o servicio público.

b) La división o segregación expresamente autorizada por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

c) La división o segregación que se limite a deslindar terrenos con distinta clasificación urbanística, a los solos efectos de adecuar su perímetro a dicha clasificación.

4. Notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir actos de parcelación, la acreditación de la licencia urbanística o, en su caso, de la circunstancia urbanística o título administrativo del que traiga causa la división.

5. La mera agrupación o agregación de fincas no tendrá la consideración de parcelación ni requerirá licencia urbanística. Requerirá licencia únicamente cuando se tramite juntamente con actos de división o segregación. Si la agrupación se integra en una normalización de fincas o en una reparcelación, se aplicará el procedimiento propio de dichas operaciones.

Artículo 252. Actos de parcelación rústica.

1. Se consideran actos de parcelación en suelo no urbanizable, a los efectos de esta ley, las divisiones o segregaciones que se realicen en suelo no urbanizable, así como cualesquiera otras operaciones que comporten la formación de nuevas fincas rústicas.

2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica deberán cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de análoga naturaleza, incluida la unidad mínima de cultivo. A tal fin, podrá autorizarse la segregación condicionada a la agrupación simultánea necesaria para alcanzar dichas dimensiones y características mínimas.

3. Quedan exceptuadas de la exigencia del apartado anterior:

a) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas.

b) Las parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones declaradas de utilidad pública y afectas de expedientes de expropiación.

Estas excepciones se limitarán a la superficie estrictamente necesaria para su finalidad.

4. En todo caso, en suelo no urbanizable no se admitirán segregaciones o divisiones inferiores a la unidad mínima de cultivo condicionadas a la obtención futura de un acto de conformidad, aprobación o autorización urbanística.

5. En suelo no urbanizable está prohibida la parcelación urbanística, entendiéndose por tal:

a) La división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando, por su objeto o por las circunstancias concurrentes, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la formación de nuevos asentamientos o la edificación no autorizable conforme al régimen del suelo no urbanizable.

b) Los actos que, con la misma finalidad, atribuyan a varias personas el uso individualizado de porciones de una finca sin división formal, en especial la enajenación de participaciones indivisas con asignación de uso exclusivo, la constitución de propiedad horizontal por parcelas u otras figuras análogas.

No tendrán esta consideración las segregaciones estrictamente necesarias para fines agrarios, forestales o de infraestructuras que respeten la unidad mínima de cultivo, o se acompañen de agrupación simultánea para alcanzarla, y no incorporen dotaciones o servicios urbanísticos ni estén destinadas a usos edificatorios no autorizables.

Artículo 253. Actos de parcelación urbanística.

1. Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable.

2. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano o en el suelo urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Artículo 254. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran y agrupen simultáneamente con la finalidad de formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe, en el mismo acto, a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.

c) Aquellos a los que se haya asignado edificabilidad en función de su superficie, cuando ya se hubiera materializado la totalidad de la edificabilidad correspondiente.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

2. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la presente ley.

CAPÍTULO II

Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Artículo 255. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en suelo urbano.*

1. Se entiende por actuación de regeneración urbana la intervención dirigida a la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, mediante la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluyendo, en su caso, obras de rehabilitación edificatoria y de urbanización del espacio público, sin comprender, con carácter general, la demolición y la sustitución sistemática de edificaciones, salvo intervenciones puntuales justificadas en áreas delimitadas con tal finalidad.

2. Se entiende por actuación de renovación urbana la que requiere la demolición y la sustitución mediante nueva edificación total o parcial de las edificaciones preexistentes, así como las obras complementarias en la urbanización del ámbito, cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico o ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de las actuaciones de rehabilitación de edificios o de mejora del medio urbano previstas en esta ley.

3. Tienen la consideración de actuaciones de rehabilitación edificatoria las dirigidas a la conservación, mejora, reforma o cambio de uso de edificios, incluidas sus instalaciones y espacios privativos vinculados, siempre que no requieran la reforma o la renovación de la urbanización del ámbito ni estén comprendidas en los apartados anteriores.

4. Las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas tendrán carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa unitaria.

5. Cuando cualquiera de las actuaciones anteriores exija modificar la ordenación pormenorizada del ámbito, requerirá la aprobación de un plan de reforma interior.

Artículo 256. *Sujetos intervinientes.*

1. Están obligados a participar, hasta el límite del deber legal de conservación y rehabilitación, en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación; en su defecto, se aplicarán las reglas previstas en la legislación estatal sobre el suelo.

c) Las comunidades de propietarios, sus agrupaciones, y las cooperativas de viviendas, respecto de los elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio de la obligación de los titulares de elementos privativos de contribuir, conforme a los estatutos, a los gastos correspondientes.

d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando financien parte de la actuación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de las personas obligadas.

2. También están legitimados para participar:

a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas, aunque no se den los supuestos del apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

d) Las asociaciones representativas de los intereses de la población del ámbito de la actuación.

e) Las asociaciones administrativas y demás sujetos a que se refiere la legislación estatal sobre el suelo para la participación en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. Los sujetos citados en los apartados anteriores podrán constituir entidades urbanísticas colaboradoras, incluidas las juntas de rehabilitación, para la planificación, gestión y ejecución de estas actuaciones, con el régimen previsto en esta ley y en su normativa de desarrollo.

Artículo 257. Gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana.

1. Cuando el ámbito de actuación no figure delimitado en un instrumento de planeamiento, el ayuntamiento podrá delimitarlo mediante el procedimiento previsto para las unidades de ejecución, previa información pública por un plazo mínimo de un mes, y sin perjuicio de su ordenación mediante plan de reforma interior. La ejecución se llevará a cabo por cualquiera de los sistemas de gestión

previstos en esta ley, atendiendo al principio de justa distribución de beneficios y cargas.

2. La aprobación del instrumento de planeamiento que ordene la actuación, o de la delimitación del ámbito, implicará la obligación de urbanizar y edificar en los términos y plazos que resulten del plan o del programa de actuación, sin necesidad de previa declaración de incumplimiento del deber urbanístico.

Artículo 258. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana.

1. El desarrollo de una actuación de regeneración y renovación urbana requerirá la aprobación por el ayuntamiento de un programa de actuación, que podrá tramitarse de forma simultánea al plan de reforma interior cuando proceda.

2. El programa establecerá, al menos: el ámbito de la actuación; el sistema de gestión y el modo de ejecución; la distribución de beneficios y cargas, incluido un avance de las determinaciones equidistributivas; el calendario de actuaciones; el plan de realojo y retorno conforme a la legislación estatal y autonómica aplicables; la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica con la estimación de inversiones, ayudas públicas e instrumentos de financiación; los mecanismos de seguimiento; y, en su caso, el estudio de distribución de contribuciones especiales entre las personas especialmente beneficiadas, de conformidad con la legislación de haciendas locales.

3. La aprobación del programa fijará los plazos a que queda sujeto el cumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar derivados de la actuación.

CAPÍTULO III **El deber de edificar y rehabilitar**

Artículo 259. El deber de edificar.

1. En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, las parcelas y los solares podrán quedar sujetos a plazos máximos de inicio y de conclusión de la edificación, cuando así lo establezca el instrumento de planeamiento o se fije mediante ordenanza municipal. Los plazos, cuando existan, se computarán desde que la parcela o el solar adquiera la condición de solar.

2. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con título suficiente conforme a la legislación civil y a esta ley, pudiendo ejercerse y cumplirse a través de tercero.

Artículo 260. Ejecución por sustitución del incumplimiento del deber de edificar.

1. Cuando exista plazo para edificar y este transcurra sin que se haya comenzado la edificación, previa audiencia del propietario, el ayuntamiento declarará la situación

de edificación forzosa de la parcela o solar e inscribirá de oficio la resolución en el registro municipal de solares. El ayuntamiento lo comunicará al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal. La inexistencia del registro municipal no impedirá la aplicación del régimen de venta forzosa, sustitución o expropiación, ni la comunicación al registro de la propiedad.

2. La inscripción en el registro municipal de solares abrirá un nuevo plazo de dos años para iniciar las obras o, en su caso, acreditar las causas de su imposibilidad. El plazo quedará suspendido con la solicitud del título habilitante urbanístico y por otras causas justificadas no imputables a la propiedad, debidamente acreditadas; se reanudará con la concesión o la eficacia de dicho título.

3. Si el plazo del apartado anterior vence sin el inicio de las obras, o si estas no concluyen en el término autorizado, el ayuntamiento declarará la ejecución por sustitución. Esta declaración comportará la caducidad de las licencias vigentes que resulten incompatibles con el nuevo régimen, sin perjuicio de la subrogación del adjudicatario cuando su contenido sea compatible, y la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

4. La situación de ejecución por sustitución habilitará al ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver un concurso de venta forzosa, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio, para la sustitución del propietario incumplidor.

5. En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación con asignaciones en régimen de propiedad horizontal entre los propietarios y el municipio o, en su caso, con el adjudicatario de la ejecución.

6. Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, la administración actuante remitirá al registro de la propiedad certificación del acto, con indicación expresa del régimen concreto aplicable, para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

7. El plazo máximo para notificar la resolución expresa del concurso de venta forzosa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

Artículo 261. *El deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, eficiencia energética, funcionalidad y ornato público, y en las demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o para su uso efectivo.

2. Los propietarios de edificios de más de 50 años de antigüedad de uso residencial, además, deberán obtener el informe de evaluación del edificio e inscribirlo en el registro autonómico correspondiente. Se presumirá que tales edificios no cumplen el deber legal de conservación a que se refiere este precepto si su propietario no obtiene e inscribe el indicado informe.

3. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el límite del contenido normal del deber de conservación, representado por el 50 % del valor de reposición de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones, realizadas con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, pueda destinarse legalmente al uso que le sea propio.

Cuando las obras de conservación y rehabilitación excedan ese contenido normal por obtener mejoras o beneficios de interés general, el exceso se ejecutará a costa de la entidad que las ordene, sin perjuicio de lo dispuesto para los inmuebles protegidos por la normativa de patrimonio cultural.

5. Los ayuntamientos ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado primero. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de su ulterior repercusión al obligado.

5. La orden de ejecución comportará la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento del deber de conservación y se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.

6. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para acordar la venta forzosa de la edificación para su ejecución por sustitución, sin perjuicio de la expropiación o de las demás medidas procedentes conforme a esta ley.

CAPÍTULO IV **Situación legal de ruina**

Artículo 262. *Situación legal de ruina.*

1. Existe situación legal de ruina cuando el coste de las obras necesarias para restablecer la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural de un edificio o para recuperar las condiciones mínimas de habitabilidad o uso efectivo supera el límite del deber de conservación definido en esta ley. A estos efectos no se computará el coste de las actuaciones de accesibilidad universal ni

de eficiencia energética exigidas por la legislación sectorial, sin perjuicio de su ejecución obligatoria por otras vías.

2. Asimismo, procederá la declaración de la situación legal de ruina cuando el propietario disponga de los informes de evaluación exigibles y haya ejecutado, al menos en dos inspecciones consecutivas, las obras recomendadas, y el importe acumulado de dichas obras, más el de las pendientes, exceda del límite económico señalado en el apartado anterior, con apreciación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponde al ayuntamiento incoar y resolver, de oficio o a instancia de parte, el procedimiento de declaración de situación legal de ruina. Iniciado el expediente se notificará a los ocupantes legítimos y a los titulares de derechos que consten en los registros públicos, se recabará certificación del registro de la propiedad sobre dominio y cargas, cuya expedición se hará constar por nota marginal, y se dará audiencia a los órganos competentes en materia de patrimonio cultural, cuando proceda. El plazo máximo para dictar resolución será de seis meses desde el acuerdo de iniciación.

4. La resolución que declare la ruina deberá:

a) Ordenar las medidas de seguridad necesarias para evitar daños personales o materiales; y

b) Acordar, en su caso, la incoación del procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservación, salvo que la ruina derive de fuerza mayor, caso fortuito, culpa de tercero o mantenimiento diligente debidamente acreditado.

5. Si el inmueble no está catalogado ni sometido a expediente de protección, el propietario deberá optar, en el plazo que fije la resolución, que no será inferior a tres meses ni superior a un año, entre demoler o rehabilitar; si la rehabilitación no fuera autorizable conforme a la ordenación vigente, procederá la demolición.

6. Cuando el inmueble esté catalogado, en trámites de catalogación o sujeto a un régimen de protección por la legislación del patrimonio cultural, el propietario deberá ejecutar las obras urgentes que ordene el ayuntamiento para garantizar la seguridad y, en su caso, formalizar un convenio de rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el ayuntamiento podrá imponer la ejecución de las obras de rehabilitación y, en su caso, instrumentar las ayudas públicas que procedan.

7. La resolución que declare la situación legal de ruina, así como su eventual cancelación, se inscribirá mediante nota marginal en el registro de la propiedad. Asimismo, constará por nota marginal la expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos de la iniciación del procedimiento.

8. Podrá declararse la situación legal de ruina de parte del inmueble cuando afecte a cuerpos o elementos estructurales y funcionalmente independientes cuya demolición o rehabilitación no repercuta sobre el resto.

Artículo 263. *Amenaza de ruina inminente.*

1. Cuando un edificio o construcción presente un riesgo grave e inmediato para la seguridad de las personas, de los bienes colindantes o del patrimonio cultural protegido, el órgano municipal competente adoptará, mediante resolución motivada y previo informe técnico, las medidas indispensables para eliminar el peligro. Cuando, por la urgencia, no sea posible recabar la audiencia previa, las medidas podrán adoptarse de forma inmediata, con posterior formalización y audiencia de las personas interesadas a la mayor brevedad. Cuando de denuncia o solicitud se deduzca la existencia de ruina inminente, se dispondrá inspección técnica urgente.

2. Las medidas a adoptar podrán consistir, entre otras:

a) En el desalojo total o parcial.

b) En el apuntalamiento, apeo, cerco o vallado perimetral, cubrición, desvío de tránsito u otras obras de urgencia.

c) En cualesquiera otras medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

d) En la demolición total o parcial, únicamente cuando resulte imprescindible para evitar daños mayores y, si el inmueble está protegido, conforme a la normativa sobre patrimonio cultural. Cuando la urgencia impida recabar autorización previa, las medidas se limitarán a lo estrictamente indispensable y se comunicarán de inmediato al órgano competente en materia de patrimonio cultural, que deberá pronunciarse sobre las condiciones de ejecución en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas.

3. El incumplimiento de las medidas ordenadas faculta al ayuntamiento para su ejecución subsidiaria a costa de la persona propietaria, hasta el límite del deber de conservación, pudiendo exigirse su importe en vía de apremio. La adopción injustificada de medidas determinará la responsabilidad del ayuntamiento por los daños causados, sin perjuicio de la repercusión de los gastos al propietario en los términos indicados.

4. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presupone la declaración de la situación legal de ruina, y podrá acordarse antes del inicio, durante la tramitación o en la resolución del procedimiento correspondiente; en todo caso, determinará el inicio o la continuación del procedimiento para su declaración.

5. El ayuntamiento realizará inspecciones periódicas de seguimiento para comprobar la evolución del riesgo y podrá dejar sin efecto la orden de desalojo cuando los servicios técnicos manifiesten la posibilidad de retorno seguro de las personas desalojadas.

TÍTULO VI
Ejercicio de la potestad de disciplina urbanística

CAPÍTULO I
Protección de la legalidad urbanística

Artículo 264. *Reacción administrativa ante la actuación ilegal.*

1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.

3. La administración competente hará constar en el registro de la propiedad el inicio del procedimiento de disciplina urbanística, así como las medidas provisionales y definitivas adoptadas, todo ello en los términos previstos en esta ley y en la normativa registral. Los gastos derivados de estos asientos se repercutirán a los infractores. Su importe podrá exigirse en la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o mediante procedimiento independiente. Cuando concorra pluralidad de responsables, la liquidación se exigirá solidariamente.

4. Cuando la actuación ilegal consista exclusivamente en el ejercicio de actividades sometidas a los regímenes de intervención de la legislación de calidad ambiental, espectáculos públicos y actividades recreativas, residuos o comercio, desarrolladas en inmuebles, instalaciones u obras preexistentes, la adopción de las medidas de policía y, en su caso, de restablecimiento se ajustará a lo previsto en dichas legislaciones y corresponderá a sus órganos competentes. Lo anterior no excluye las potestades urbanísticas previstas en esta ley ni lo establecido en su artículo 268.1.

Artículo 265. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.

El ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística y de restauración de la realidad física y jurídica alteradas es obligatorio, irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del procedimiento sancionador ni la imposición de sanciones o de multas coercitivas exoneran a la administración actuante de su deber de adoptar y ejecutar las medidas de protección de la legalidad y de reposición de la realidad física alterada que procedan conforme a esta ley, que son independientes y compatibles con aquellas.

Artículo 266. Actos en ejecución carentes de título habilitante.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realicen sin título habilitante, la alcaldía, y en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o a instancia de parte, comprobado que carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución. Simultáneamente iniciará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad y, cuando proceda, formulará el correspondiente requerimiento de legalización.

2. La orden de suspensión se notificará indistintamente, al promotor, al propietario o al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución y esté relacionada con las obras, así como a las empresas suministradoras de servicios públicos. Dicha orden se hará constar mediante nota marginal en el registro de la propiedad. Transcurridas cuarenta y ocho horas sin cumplimiento voluntario, la administración podrá precintar la obra o retirar material y maquinaria, así como ordenar el corte de suministro.

Artículo 267. Actos en ejecución con título habilitante pero disconformes.

1. Cuando las obras se ejecuten al amparo de un título habilitante y se aparten de sus condiciones, la alcaldía requerirá al promotor, a la empresa constructora y a la dirección facultativa para que, en el plazo de diez días, formulen las alegaciones que estimen oportunas.

2. Si, transcurrido dicho plazo, no se han presentado alegaciones o subsisten las irregularidades, se ordenará la paralización de las obras con las medidas señaladas en el artículo anterior y se incoará el procedimiento de restablecimiento.

3. A instancia del interesado, la inspección urbanística girará visita de comprobación. Extendida el acta correspondiente, la alcaldía resolverá permitiendo la continuación de las obras o fijando un plazo para su adecuación; transcurrido este sin corregirse las deficiencias, se acordará la paralización definitiva.

Artículo 268. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica.

1. Cuando se estén llevando a cabo actos de edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando esta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio ordenará su inmediata suspensión.

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, deberá impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora del régimen local.

Artículo 269. Requerimiento de legalización.

1. Dictada la orden de suspensión por realizarse obras sin título urbanístico habilitante o en disconformidad con el que se disponga, la alcaldía o, en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación, solicite la correspondiente licencia o autorización urbanística o adecue las obras al título vigente. Por causas justificadas de complejidad técnica o documental, dicho plazo podrá prorrogarse una sola vez y por un periodo máximo de dos meses.

2. El requerimiento se hará constar mediante anotación preventiva en el registro de la propiedad. La administración permitirá la cancelación de dicha anotación cuando se otorgue la licencia, se declare la conformidad de las obras o se ejecute la orden definitiva de demolición.

3. Si, expirado el plazo concedido, incluida, en su caso, la prórroga, el interesado no hubiera solicitado el correspondiente título habilitante o no hubiera ajustado las obras, la administración acordará las medidas de restauración de la legalidad previstas en esta ley.

4. Cuando la obra o instalación resulte manifiestamente ilegal e insubsanable por ser incompatible con las determinaciones del planeamiento o con la legislación urbanística, territorial o ambiental, la administración prescindirá del requerimiento de legalización e incoará directamente el expediente de restauración de la legalidad, concediendo en el acuerdo de incoación trámite de audiencia por un mes.

Artículo 270. Obras terminadas sin título habilitante o disconformes.

1. Cuando se constate la existencia de obras o usos del suelo carentes de título urbanístico habilitante, o realizados en contradicción con sus condiciones, y dichas actuaciones estén terminadas, la Alcaldía o, en su caso, la Agencia

Valenciana de Protección del Territorio requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la correspondiente autorización o adecue las obras al título vigente.

2. 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. Cuando la obra o instalación resulte manifiestamente ilegal e insubsanable por ser incompatible con las determinaciones del planeamiento o con la legislación urbanística, territorial o ambiental, la administración prescindirá del requerimiento de legalización y concederá al interesado trámite de audiencia por un mes antes de iniciar directamente el expediente de restauración de la legalidad.

Artículo 271. Plazo para el ejercicio de la acción de restauración.

1. La potestad para ordenar la restauración de la legalidad urbanística, respecto de obras o usos terminados, prescribirá a los quince años contados desde su total terminación o desde que cese el uso.

2. El plazo anterior no regirá, y la acción de restauración será imprescriptible, cuando las actuaciones se hayan ejecutado sobre:

a) Suelos clasificados como zonas verdes, viales, espacios libres o dotaciones públicas.

b) Bienes de dominio público.

c) Suelo no urbanizable.

d) Bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. El plazo aplicable será el previsto en la ley urbanística vigente en la fecha de terminación de la actuación.

Artículo 272. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.

El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. No obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten

necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Artículo 273. Restauración de la legalidad urbanística.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de restauración ordenará, según proceda:

a) La demolición de las edificaciones contrarias a la ordenación o la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

b) La reagrupación parcelaria y eliminación de caminos, cerramientos o servicios que consoliden la parcelación ilegal.

c) La reposición de la masa arbórea o de la vegetación eliminada en número y porte adecuados.

d) La cesación definitiva de los usos o actividades incompatibles.

e) Las operaciones accesorias indispensables para devolver el suelo, vuelo o subsuelo a su estado anterior.

2. Complementariamente, se acordará:

a) La suspensión de los suministros de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, que las empresas deberán ejecutar en el plazo de 10 días y levantarán únicamente tras la legalización.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte necesario para la efectividad de la medida.

c) La anotación de la resolución 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.

3. La ejecución de las actuaciones materiales para llevar a cabo las medidas de restauración no precisará de la obtención de título habilitante municipal, sino únicamente de la presentación de una comunicación previa ante el ayuntamiento acompañada, en su caso, de la documentación técnica necesaria.

Artículo 274. Imposibilidad de ejecución.

1. Si se acreditase imposibilidad material o legal para ejecutar la resolución, el órgano competente lo declarará mediante resolución motivada y adoptará medidas alternativas compensatorias o correctoras que eviten el enriquecimiento

injusto.

2. No constituyen causa de imposibilidad las meras dificultades técnicas ni la existencia de terceros adquirentes de buena fe.
3. El procedimiento, con informe técnico-jurídico y audiencia, se resolverá en tres meses; el silencio tendrá efecto desestimatorio.
4. Cuando la imposibilidad derive de una innovación de la ordenación, la actuación podrá legalizarse una vez cumplidos los deberes y cargas derivados del nuevo planeamiento.

Artículo 275. *Medidas cautelares.*

1. Durante la tramitación de los procedimientos de protección o de restauración de la legalidad urbanística, el órgano competente podrá adoptar, mediante resolución motivada, las medidas cautelares indispensables y proporcionales, para garantizar la eficacia de la resolución que ponga fin al procedimiento y prevenir daños de difícil o imposible reparación.
2. Cuando se ordene la suspensión de obras, instalaciones o usos se requerirá al responsable para que, en el plazo de cinco días desde la notificación, retire los materiales, maquinaria o elementos dispuestos para la ejecución.
3. Si el requerimiento no se cumpliera, la administración podrá retirar o depositar dichos bienes a costa del interesado o precintar las obras o instalaciones en ejecución, hasta que desaparezcan las causas que motivaron la medida. Los bienes retirados quedarán a disposición de la persona interesada, previa acreditación del pago de los gastos de transporte, depósito y custodia.
4. El precinto, la retirada de materiales, la suspensión de suministros u otras medidas cautelares se alzarán de oficio cuando cese la causa que las originó o se ejecute la resolución definitiva.

Artículo 276. *Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.*

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración esta se notificará a las personas interesadas para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas estas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda en la que se fijará un plazo de ejecución.
2. El plazo máximo para tramitar, resolver y notificar el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de un año, plazo que comenzará a contarse:
 - a) Si no se ha solicitado la legalización, el día siguiente al 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 siguiente al que se practique la notificación del acto administrativo resolviendo sobre la licencia.

c) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el plazo para resolver.

3. La resolución que acuerde las medidas de restauración fijará un plazo de cumplimiento proporcionado a las operaciones a realizar y contendrá advertencia expresa de que, transcurrido dicho plazo sin ejecución, podrán imponerse multas coercitivas o acordarse la ejecución subsidiaria, conforme a lo previsto en esta ley.

Artículo 277. Suspensión de la ejecución de la orden de restauración.

1. El órgano competente podrá suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa.

2. La suspensión también podrá acordarse cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que exista un instrumento de planeamiento o de gestión urbanística en tramitación cuya aprobación pueda legitimar íntegramente la actuación afectada, de modo que la orden resulte innecesaria.

b) Que la persona interesada haya presentado solicitud completa de las licencias o autorizaciones requeridas y haya constituido garantía en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público, por importe no inferior al 50 % del presupuesto de reposición.

3. La suspensión tendrá una duración máxima de un año, prorrogable por un periodo adicional de seis meses cuando la complejidad del planeamiento o de la tramitación de la licencia lo justifique, y se levantará de pleno derecho si se deniega la licencia solicitada, si transcurre dicho plazo sin resolución expresa o si la persona interesada incumple los plazos establecidos o retira la solicitud; en caso de alzamiento, la garantía constituida podrá ejecutarse para financiar las actuaciones de restauración.

4. El acuerdo que declare la suspensión, su prórroga o su alzamiento será notificado a las personas interesadas y comunicado al registro de la propiedad a fin de que conste mediante nota marginal.

Artículo 278. Incumplimiento de la orden de suspensión.

1. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria de las medidas cautelares por la administración urbanística o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre 600 y 6 000 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.

2. 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.

Artículo 279. Incumplimiento de la orden de restauración.

1. Cuando se incumpla una orden de restauración, la administración urbanística impondrá multas coercitivas, reiteradas cada mes, por importe del diez por ciento del valor de las obras de reposición y, en todo caso, no inferior a 600 euros, hasta un máximo de diez, sin perjuicio de acordar, cuando proceda, la ejecución subsidiaria conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Si, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la décima multa coercitiva, la persona obligada no hubiera ejecutado la restauración, la administración acordará la ejecución subsidiaria de la orden, a su costa, mediante resolución motivada y sin necesidad de nuevo requerimiento.

3. La administración podrá, motivadamente, pasar en cualquier momento de la imposición de multas coercitivas a la ejecución subsidiaria cuando estime que aquella resulta ineficaz o existan riesgos para la seguridad o el medio ambiente.

4. La administración deberá iniciar las actuaciones de ejecución forzosa dentro del plazo de tres años desde la notificación de la orden. Transcurrido dicho plazo sin inicio acordará sin dilación la ejecución subsidiaria.

5. En todo caso, la administración dará traslado de la desobediencia al Ministerio Fiscal para la exigencia, en su caso, de la responsabilidad penal correspondiente.

6. Se establece un plazo máximo de quince años para la ejecución subsidiaria de la orden de restauración por parte de la administración, contado desde la firmeza de la resolución que ordene la restauración. El cómputo se interrumpirá por cualquier acto administrativo formal de ejecución, en particular por la imposición de multas coercitivas o por la incoación del procedimiento de ejecución subsidiaria, y, producida la interrupción, se reiniciará íntegramente.

Artículo 280. Supuesto especial de expropiación forzosa.

1. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad la realización de actos que constituyen infracción urbanística muy grave. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que esta se cumpla por 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 cumple la orden de restauración en el plazo concedido.

2. 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.

3. La iniciación y tramitación del procedimiento expropiatorio corresponderá a la administración actuante. Podrá ejercerla el ayuntamiento o, cuando el expediente de restauración haya sido instruido por la Agencia de Protección del Territorio en el ámbito de sus competencias, la Generalitat a través de dicha Agencia.

Artículo 281. Medidas complementarias en caso de incumplimiento de la orden de restauración.

1. Mientras no se acredite la completa ejecución de la orden de restauración, las construcciones, edificaciones, instalaciones y demás elementos pendientes de demolición no generarán derecho alguno al pago de justiprecio expropiatorio, indemnización de daños y perjuicios ni a cualquier otra compensación económica.

2. Durante el mismo período el propietario de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado, hasta que se acredite la restauración, para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y actividades que precisen de título habilitante.

3. El acuerdo que declare estas medidas se hará constar mediante nota marginal en el registro de la propiedad y se cancelará de oficio una vez inscrita la certificación administrativa que acredite la restauración.

Artículo 282. 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 procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. En el supuesto de actos anulables, la administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto, en los términos establecidos en la legislación citada en el apartado anterior.

Artículo 283. Impugnación autonómica de licencias municipales.

Cuando la Agencia Valenciana de Protección del Territorio tuviese conocimiento

del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituyan una infracción urbanística grave o muy grave, y siempre que existan intereses supramunicipales afectados, podrá formular el requerimiento de anulación o interponer recurso contencioso administrativo, ello en los términos y supuestos previstos, y con los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de regulación de las bases del régimen local.

CAPÍTULO II

Infracciones y sanciones urbanísticas

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 284. *Concepto de infracción.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en esta ley.
2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, del paisaje, de los recursos naturales, del patrimonio histórico, de la calidad ambiental, de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos o de la actividad comercial, se aplicará solo la sanción más severa de las previstas.

Artículo 285. *Infracciones muy graves, graves y leves.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.

Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de estas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el agente urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio del

establecido.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en esta ley que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 286. 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 agente urbanizador o empresa constructora 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.

Artículo 287. Cuantía de las multas.

1. Las multas 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 300 hasta 3 000 euros.

b) Las graves, se sancionarán con multa de 3 001 a 30 000 euros.

c) Las muy graves, se sancionarán con multa de 30 001 a 1 500 000 de euros.

3. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar su valor. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor o infractora.

4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actuación ilegal.

Artículo 288. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.

1. La inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá, sin perjuicio de la multa que en su caso

corresponda, al agente urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la administración o las personas propietarias, salvo el incumplimiento de los plazos.

2. La conselleria competente en materia de urbanismo creará y mantendrá actualizado un registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador, a cuyo efecto los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de ellas a la indicada conselleria. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunitat Valenciana.

3. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser empresa concesionaria o subcontratista de obras de urbanización.

4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para operar como empresa constructora de programas de actuación.

Artículo 289. *Sujetos responsables.*

1. Serán responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarias.

2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, la empresa constructora y la dirección de obra, considerándose como tales quienes presenten tal definición en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

Se considerará parte promotora a quien ostente la propiedad del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta ley.

5. En caso de parcelaciones sin título habilitante, serán sancionados, además del propietario inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de su profesión o actividad cooperen de forma indispensable en la parcelación ilegal, así como los adquirentes, en proporción a la superficie, cuota o derecho adquirido.

Artículo 290. *Muerte o extinción de los responsables.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora por las infracciones previstas en esta ley, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias y, en su caso, del decomiso del beneficio ilícito obtenido frente a los sucesores o a quienes se hubieran beneficiado o lucrado con la infracción.

2. Si la persona jurídica responsable se extinguiera antes de la imposición de la sanción, podrán ser declaradas responsables las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando por cuenta de aquella, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera sin satisfacer la multa, responderán de su pago, conforme a la legislación aplicable, quienes se hubieran beneficiado con la infracción y, en su caso, sus socios o partícipes, hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les adjudique en las personas jurídicas en las que la ley limite la responsabilidad patrimonial de los socios, partícipes o cotitulares, y sin dicho límite cuando tal responsabilidad no esté legalmente limitada.

Artículo 291. *La prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las infracciones muy graves, a los ocho años.

b) Las infracciones graves, a los cuatro años.

c) Las infracciones leves, al año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si esta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe por la incoación del expediente sancionador o del expediente de restauración de la legalidad urbanística notificada al interesado, manteniéndose la interrupción hasta que recaiga resolución que ponga fin al procedimiento. Declarada la caducidad o acordado el archivo, el plazo

continuará computándose desde el último acto de interrupción.

Artículo 292. La prescripción de la sanción.

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.
2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 293. 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 la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad del infractor:

a) Reincidir. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de los cuatro años siguientes a la notificación de esta; en tal supuesto, se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediar soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) Incumplir sin causa justificada las órdenes dictadas por la administración relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciar las obras sin orden escrita de la dirección técnica y efectuar modificaciones sin sus instrucciones expresas, cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exenta de responsabilidad la empresa constructora en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de la obra.

g) Haberse prevalido, para cometerla, de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia de la o el agente de la autoridad.

i) Haber obstaculizado la labor inspectora durante cualquiera de las fases del procedimiento sancionador o durante las actuaciones inspectoras previas al mismo, o incluso durante la tramitación del anterior procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sus actuaciones previas.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad:

a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la 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 advertencia de la autoridad.

d) Facilitar las labores de inspección.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

Artículo 294. La graduación de la responsabilidad.

1. Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

4. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se

impondrá en su grado medio.

Artículo 295. Reglas para la determinación de la sanción.

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.

2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de empresa promotora, constructora o la dirección de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de empresa promotora, constructora y dirección de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

3. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

Artículo 296. Reglas especiales por reposición voluntaria o pago anticipado.

1. No se impondrá multa administrativa cuando el infractor restituya total y efectivamente la realidad física alterada dentro del plazo señalado en la orden de restauración y antes de que se dicte la resolución que declare su cumplimiento o incumplimiento, previa comprobación de dicha restitución mediante acta de inspección del órgano competente.

2. Cuando la restitución total y efectiva se lleve a cabo una vez vencido el plazo fijado en la orden de restauración, pero antes de la notificación del acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador, la multa se reducirá en un noventa y cinco por ciento. La efectiva restitución se acreditará mediante acta de inspección emitida por el órgano competente.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario a cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del 50 % en el importe de la sanción propuesta.

4. Cuando, con posterioridad a la imposición de la multa, pero antes del inicio del procedimiento de apremio, la persona obligada proceda voluntariamente a la completa reposición de la realidad física ilegalmente alterada y a la reparación de los posibles daños causados, la administración actuante condonará la multa en el 50 % de su cuantía.

Artículo 297. *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 un año contado desde la fecha de su iniciación, plazo ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento.
3. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

Artículo 298. *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 le impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.
2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

Artículo 299. *Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir las personas infractoras, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.
2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado su iniciación, o el llamado a resolver, si ya se hubiere elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que diere lugar al procedimiento, la no producción de perjuicios al interés general o de las y los particulares afectados y la efectividad de las indemnizaciones o de la sanción que presumiblemente se pudieren declarar o imponer. Si no se hubiere hecho con motivo del expediente de restauración de la legalidad urbanística, podrá acordarse la anotación en el registro de la propiedad de la incoación del procedimiento, si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permita.

Artículo 300. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización de los daños o perjuicios causados.

SECCIÓN 2.ª DE LAS INFRACCIONES MUY GRAVES Y SUS SANCIONES

Artículo 301. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.

1. Se sancionará con multa de entre el 100 % y el 200 % del valor de las obras o actuaciones ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en ámbitos de suelo no urbanizable sujetos a protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los 3 000 euros.

2. La tala, poda severa o eliminación de masas arbóreas, arbolado aislado o vegetación arbustiva situados en los suelos a que se refiere el apartado anterior, realizada sin el preceptivo título urbanístico habilitante o incumpliendo sus condiciones, se sancionará con multa de entre el ciento y el doscientos por ciento del valor de reposición de los ejemplares retirados, sin que la cuantía resultante sea inferior a 3 000 euros ni al beneficio económico obtenido. El valor de reposición se determinará conforme a los criterios técnico-económicos vigentes en la normativa forestal o, en su defecto, mediante tasación contradictoria. La imposición de esta sanción se entiende sin perjuicio de las responsabilidades que, en su caso, procedan con arreglo a la legislación forestal o de medio ambiente.

Artículo 302. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación, tipificadas muy graves, o quienes las autoricen, serán sancionados con multa de entre el 20 % y el 30 % del valor en venta

de los lotes fraccionados.

2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

SECCIÓN 3.ª DE LAS INFRACCIONES GRAVES Y SUS SANCIONES

Artículo 303. *Infracciones en materia de edificación.*

1. Se impondrá multa de entre el 25 % y el 50 % del valor de la obra o actuación 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 600 euros.

2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.

b) El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.

c) El exceso de edificación sobre la permitida por el planeamiento.

d) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.

e) El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.

f) El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

g) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.

h) La demolición de edificaciones no permitida por el planeamiento urbanístico.

3. Se sancionará con multa de entre el 25 % y el 50 % 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 600 euros.

Artículo 304. *Actuación en edificios catalogados.*

1. Se sancionará con multa de entre el 25 % y el 50 % 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 de entre el 25 % y el 50 % 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 50 % del valor de la parte de la edificación arruinada o destruida y tampoco podrá ser inferior a 600 euros.

Artículo 305. *Otras infracciones graves.*

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará conforme a lo previsto en el convenio.

2. A los propietarios que no efectúen la inspección periódica de construcciones, estando obligados legalmente a ello, se les sancionará con multa de 600 a 6 000 euros.

3. A quienes realicen división de terrenos en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística se les sancionará con multa de entre el 10 % y el 15 % 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 600 euros.

4. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de 6 000 a 60 000 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 de la persona usuaria, aunque no se haya formalizado contrato o

acuerdo alguno entre aquella y la parte perceptora del servicio.

5. Se sancionará con multa de entre el 25 % y el 50 % del valor del edificio, planta, local o dependencia a quienes alteraren el uso a que estuviesen destinados por el planeamiento urbanístico. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros.

6. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable se sancionarán con multa de entre el 25 % y el 50 % de su valor. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de seiscientos euros. En suelo urbanizado o con programa aprobado, la sanción será de entre el 50 % y el 100 % del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de esta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del 5 % del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a 600 euros.

7. La tala, poda severa o eliminación de masas arbóreas, arbolado aislado o vegetación arbustiva, que se realicen en terrenos que no tengan la condición de zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos ni de suelo no urbanizable sujeto a protección, y, en todo caso, cuando no esté tipificado en esta ley como infracción muy grave, realizada sin la correspondiente licencia urbanística u otro título habilitante o incumpliendo sus condiciones, se sancionará con multa de entre el veinticinco y el cincuenta por ciento del valor de reposición de los ejemplares retirados, sin que la cuantía resultante sea inferior a 600 euros ni al beneficio económico obtenido. El valor de reposición se determinará conforme a los criterios técnico-económicos vigentes en la normativa forestal o, en su defecto, mediante tasación contradictoria. La imposición de esta sanción se entiende sin perjuicio de las responsabilidades que procedan con arreglo a la legislación forestal o de medio ambiente.

8. Constituye infracción grave, que se sancionará con multa de 3 000 a 6 000 euros, la resistencia, obstrucción, excusa o negativa injustificada al ejercicio de la función inspectora urbanística legalmente requerida y debidamente notificada, incluida, en particular, la incomparecencia injustificada, la negativa a exhibir la documentación exigible o a permitir el acceso del personal inspector a ámbitos que no tengan la condición legal de domicilio, así como las coacciones al personal inspector.

SECCIÓN 4.ª DE LAS INFRACCIONES LEVES Y SUS SANCIONES

Artículo 306. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.

1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a ellas, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización, será sancionada con multa de entre el 2 % y el 6 % del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a 300 euros.

2. Se sancionarán con multa de entre el 2 % y el 6 % 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 300 euros.

3. Serán sancionados con multa del 1 % al 5 % de su valor quienes lleven a cabo sin título habilitante o sin ajustarse a sus condiciones cierres y vallados de fincas legalizables o no, sin que la multa pueda ser inferior a 300 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 600 a 3 000 euros.

5. Las empresas comercializadoras o instaladoras que vendan, arrienden o cedan el uso de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar uso residencial, cuando su implantación esté sujeta a licencia urbanística o declaración responsable, sin exigir la acreditación de su previa obtención o presentación ante el ayuntamiento, así como quienes incumplan el deber de conservar copia de dichos documentos durante el plazo legalmente exigido, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de 600 a 3 000 euros.

CAPÍTULO III

Administraciones competentes en disciplina urbanística

Artículo 307. *Competencias de los municipios.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora 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 las personas interesadas ante los jueces y tribunales, en los términos establecidos en la legislación de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 308. *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 esta adopte las medidas legales que corresponda.

2. Cuando un municipio mostrara inactividad o negligencia en el ejercicio de sus competencias propias de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones urbanísticas, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la entidad local y siempre y cuando la infracción afectara a competencias de la Generalitat.

3. Para que proceda la actuación de la Generalitat por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave o muy grave y que existan específicos intereses supralocales afectados.

Artículo 309. *Competencias de la Generalitat.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada corresponderá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Iniciado por la Generalitat en estos supuestos el ejercicio de su competencia, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la administración autonómica las actuaciones que hasta dicho momento hubiera, en su caso, desarrollado.

2. En los supuestos del apartado anterior, corresponderá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Generalitat, se dará también traslado de la propuesta de resolución al municipio afectado, en el mismo trámite de audiencia a las personas imputadas, para que pueda alegar lo que estime oportuno.

4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora y de protección de la legalidad urbanística se ejercerán por la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

Artículo 310. *La Agencia Valenciana de Protección del Territorio.*

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio, con personalidad jurídica pública, patrimonio y tesorería propios y autonomía de gestión, ejercerá las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística. Los municipios podrán delegar sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a la Agencia.

2. La organización, composición y funcionamiento de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio se establecerá por Decreto del Consell.

CAPÍTULO IV **Inspección urbanística**

Artículo 311. *Concepto.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por esta ley.

Artículo 312. *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 funcionario al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. La inspección autonómica podrá solicitar de las administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.

4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.

5. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material necesite para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a este.

6. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarias, promotoras, constructoras, personal técnico o personas usuarias, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

Las actas de la inspección urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

Disposición adicional primera. *Régimen jurídico y procedimiento de la evaluación ambiental estratégica.*

1. En tanto no se apruebe una legislación autonómica en materia de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, en aquellos ámbitos cuya competencia corresponda a la Generalitat, será íntegramente aplicable como legislación básica y supletoria en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica de los correspondientes planes y programas la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Las referencias que se realizan en la ley estatal al órgano ambiental se han de entender hechas al órgano autonómico y municipal en cada caso competente.

2. En el caso de la evaluación ambiental estratégica de los planes urbanísticos y de ordenación del territorio, además de los preceptos básicos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se aplicarán las reglas específicas que en relación con la evaluación ambiental estratégica se establecen en esta ley y, en lo que resulte compatible con ellas, los preceptos supletorios de la ley estatal.

Disposición adicional segunda. *Coordinación entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de urbanización.*

1. Cuando un plan parcial, plan especial o instrumento de planeamiento equivalente haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica y su declaración o informe ambientales estratégicos hayan valorado expresamente los efectos de las obras de urbanización, los proyectos de urbanización, incluidos los de zonas industriales, comprendidos en los anexos I y II de la Ley 21/2013 que desarrollen dicho plan no estarán sujetos a evaluación de impacto ambiental, siempre que se ejecuten dentro de su ámbito, sin introducir modificaciones sustanciales y cumpliendo todas sus determinaciones.

2. Las medidas correctoras y condiciones fijadas en la declaración o informe ambientales del plan se incorporarán al proyecto de urbanización con carácter vinculante.

3. Esta exención se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 21/2013 y de la facultad del órgano ambiental autonómico, mediante resolución motivada, de exigir evaluación de impacto ambiental cuando concurren circunstancias sustanciales no consideradas en la evaluación estratégica.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio en relación con los planes de acción territorial, proyectos de inversión estratégica, proyectos territoriales estratégicos y proyectos de interés autonómico.*

1. Los planes de acción territorial, proyectos de inversión estratégica, proyectos territoriales estratégicos y proyectos de interés autonómico cuya solicitud de inicio se hubiera registrado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán concluir su tramitación conforme al procedimiento y a las determinaciones sustantivas de la legislación anterior que les resulte aplicable.

2. Los proyectos de inversión estratégica, proyectos territoriales estratégicos y proyectos de interés autonómico aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley continuarán rigiéndose por la legislación anterior que les sea aplicable.

Disposición transitoria segunda. *Planes urbanísticos en tramitación.*

1. Los instrumentos de planeamiento cuya tramitación se hubiera iniciado mediante la presentación de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a la legislación urbanística anterior, tanto en lo procedimental como en lo material. No obstante, si el plan no hubiera alcanzado la aprobación inicial, una vez emitido el documento de alcance o el informe ambiental estratégico, la administración promotora podrá acordar que los trámites pendientes se ajusten a lo previsto en esta ley y, en su caso, que también lo hagan sus determinaciones materiales.

2. Los instrumentos de planeamiento con aprobación inicial acordada antes de la entrada en vigor de esta ley se tramitarán conforme al procedimiento y determinaciones materiales de la legislación anterior. Sin embargo, la administración promotora podrá desistir de su tramitación e iniciar un nuevo procedimiento que se ajuste a esta ley.

Disposición transitoria tercera. *Conversión de los proyectos de delimitación del suelo urbano en planes urbanísticos simplificados.*

1. Los proyectos de delimitación del suelo urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley pasarán a denominarse automáticamente y tendrán de inmediato la consideración legal de plan urbanístico simplificado.

2. El instrumento resultante podrá modificarse para:

a) Delimitar pequeñas áreas de crecimiento residencial contiguas, con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y con exigencias de urbanización proporcionadas a su contexto.

b) Delimitar un único ámbito de suelo destinado a nuevas actividades industriales, artesanales y de servicios a la producción, de dimensión reducida y proporcionada a las necesidades del municipio, fijando su ordenación pormenorizada y las reglas para su ejecución, que podrá desarrollarse por fases o por unidades funcionales autónomas.

c) Introducir modificaciones de la ordenación urbanística dentro del perímetro del suelo urbano.

3. Las modificaciones anteriores se tramitarán por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, si bien el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que han de someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance. En los supuestos de las letras a) y b) del apartado anterior, el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán autonómicos. En el supuesto de la letra c) el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán municipales. En expedientes que integren actuaciones de distinta letra, la evaluación y aprobación se someterán al régimen más garantista.

Disposición transitoria cuarta. *Conversión de determinadas normas subsidiarias de planeamiento en planes urbanísticos simplificados.*

1. Las normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley pasarán a denominarse automáticamente y tendrán de inmediato la consideración legal de plan urbanístico simplificado cuando concurren simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el municipio tenga, a la entrada en vigor de esta ley, menos de 1.000 habitantes según el último padrón oficial aprobado y la condición legal de municipio en riesgo de despoblación.

b) Que las normas subsidiarias no clasifiquen suelo urbanizable.

2. El instrumento resultante podrá modificarse para:

a) Delimitar pequeñas áreas de crecimiento residencial contiguas, con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y con exigencias de urbanización proporcionadas a su contexto.

b) Delimitar un único ámbito de suelo destinado a nuevas actividades industriales, artesanales y de servicios a la producción, de dimensión reducida y proporcionada a las necesidades del municipio, fijando su ordenación pormenorizada y las reglas para su ejecución, que podrá desarrollarse por fases o por unidades funcionales autónomas.

c) Introducir modificaciones de la ordenación urbanística dentro del perímetro del suelo urbano.

3. Las modificaciones anteriores se tramitarán por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, si bien el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que han de someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance. En los supuestos de las letras a) y b) del apartado anterior, el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán autonómicos. En el supuesto de la letra c) el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán municipales. En expedientes que integren actuaciones de distinta letra, la evaluación y aprobación se someterán al régimen más garantista.

Disposición transitoria quinta. *Innecesariedad de adaptación de los planes generales y las normas subsidiarias de planeamiento no convertidas en plan urbanístico simplificado.*

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación global de su plan general ni de las normas subsidiarias de planeamiento no convertidas en plan urbanístico simplificado, sin perjuicio de la adaptación voluntaria regulada en la disposición transitoria sexta.

2. Las previsiones de estos planes continuarán aplicándose mientras no se apruebe un nuevo plan o el documento de adaptación, en los términos establecidos en las siguientes disposiciones transitorias.

Disposición transitoria sexta. *Régimen voluntario de adaptación de los planes generales.*

1. Los municipios que a la entrada en vigor de esta ley cuenten con un plan general, sin perjuicio de poder iniciar la tramitación de uno nuevo, podrán tramitar y aprobar un documento de adaptación global, con el alcance y límites siguientes:

a) En el suelo urbano el documento de adaptación se limitará a establecer las determinaciones previstas para esa clase de suelo en la sección 2.^a del capítulo I del título III de esta ley. Las determinaciones del plan general que contengan ordenación pormenorizada adquirirán la naturaleza y se regirán por el régimen del plan pormenorizado previsto en esta ley, sin necesidad de nueva delimitación.

b) En el suelo urbanizable, sin modificar los ámbitos inicialmente previstos, el documento de adaptación se limitará a incluir las determinaciones previstas para esa clase de suelo en la sección 2.^a del capítulo I del título III de esta ley.

c) En el suelo no urbanizable, sin modificar las categorías previstas, el documento de adaptación se limitará a establecer, siguiendo los criterios del plan adaptado, los usos permitidos y prohibidos, conforme a lo establecido en esta ley.

2. La tramitación del documento de adaptación será la siguiente:

a) El órgano ambiental en la tramitación ambiental será el autonómico. Se seguirá el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, si bien el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que han de someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance.

b) El documento será aprobado inicialmente por el pleno del ayuntamiento y expuesto al público por espacio de 45 días mediante anuncio publicado en la web y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. Simultáneamente se solicitarán los informes sectoriales que resulten necesarios.

c) La aprobación definitiva del documento de adaptación corresponderá a la comisión territorial de urbanismo.

3. En los mismos términos los municipios podrán tramitar y aprobar un documento de adaptación global de las normas subsidiarias de planeamiento que no hayan quedado asimiladas al plan urbanístico simplificado conforme a la disposición transitoria cuarta.

Disposición transitoria séptima. Modificaciones de planes generales sin previa adaptación.

1. Podrán tramitarse modificaciones puntuales de los planes generales y normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley sin necesidad de aprobar su adaptación global.

2. Estas modificaciones puntuales se ajustarán al procedimiento previsto en esta ley. Se tramitarán por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, si bien el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que han de someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance. Cuando la modificación afecte al suelo no urbanizable el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán autonómicos; en el resto de los supuestos el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán municipales.

3. Mientras el plan general no haya sido adaptado a esta ley, no podrán aprobarse modificaciones que creen nuevos ámbitos de suelo urbanizable. Una vez aprobada la adaptación global, podrán tramitarse modificaciones puntuales que creen nuevos ámbitos de suelo urbanizable, siempre que no superen los límites del artículo 113.3 de esta ley. De superarse dichos límites, será preceptiva la aprobación de un nuevo plan general.

4. En los mismos términos podrán aprobarse modificaciones puntuales de las normas subsidiarias de planeamiento que no hayan quedado asimiladas al plan urbanístico simplificado conforme a la disposición transitoria cuarta.

Disposición transitoria octava. *Desarrollo de suelos urbanizables en planes generales sin adaptar.*

1. Los planes parciales destinados a desarrollar un sector de suelo urbanizable clasificado en un plan general vigente no adaptado a esta ley deberán ajustarse íntegramente a las determinaciones que dicho plan general establezca para ese sector, incluidas, en su caso, aquellas que excedan de las previstas por esta ley para el suelo urbanizable. La alteración de dichas determinaciones exigirá, con carácter previo, la aprobación de una modificación puntual del plan general en los términos previstos en la disposición transitoria séptima o de su adaptación global. No obstante, no serán de aplicación los límites de densidad de viviendas que pudiese contener el planeamiento general.

2. La tramitación del plan parcial se ajustará a lo establecido en esta ley y el órgano ambiental y la aprobación definitiva corresponderán al municipio.

3. En los términos de los apartados anteriores podrán aprobarse planes parciales para el desarrollo de suelos urbanizables clasificados por normas subsidiarias de planeamiento que no hayan quedado asimiladas al plan urbanístico simplificado, conforme a lo previsto en el apartado 2 de la disposición transitoria cuarta.

Disposición transitoria novena. *Reglas transitorias en relación con las determinaciones del suelo no urbanizable.*

1. En el suelo no urbanizable común de los municipios que cuenten con plan general o normas subsidiarias de planeamiento vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, tendrán la consideración de usos prohibidos los que, para cada zona, figuren como tales en el plan; el resto de los usos estarán permitidos, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley y en la legislación sectorial aplicable y, en su caso, de la previa declaración de interés comunitario y de las autorizaciones o informes preceptivos que procedan. Dejarán de ser aplicables exclusivamente las determinaciones del plan relativas a los usos permitidos en materia de parcela mínima, edificabilidad y ocupación máxima. Permanecerán vigentes las restantes determinaciones urbanísticas del plan, incluidas, en su caso, las condiciones de implantación relativas a retranqueos, altura, separación entre edificaciones, tipología y cerramientos.

2. En el suelo no urbanizable protegido de los planes generales aprobados conforme a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, o a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, o a su texto refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, solo tendrán la consideración de usos permitidos los previstos expresamente en el plan, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley y en la legislación sectorial aplicable y, en su caso, de la previa declaración de interés comunitario y de las autorizaciones o informes preceptivos que procedan. Dejarán de ser aplicables exclusivamente las determinaciones del plan relativas a los usos permitidos en materia de parcela

mínima, edificabilidad y ocupación máxima. Permanecerán vigentes las restantes determinaciones urbanísticas del plan.

3. En el suelo no urbanizable protegido de los planes generales no adaptados a la Ley 16/2005 o a la Ley 5/2014, a su texto refundido, así como en el suelo no urbanizable protegido de las normas subsidiarias de planeamiento, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Para determinar si un uso no previsto expresamente debe considerarse prohibido, se recabará informe preceptivo y vinculante de la administración competente por razón de los valores o riesgos que motivaron la protección, a fin de garantizar la preservación de los valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos objeto de protección o la prevención de los riesgos que la motivaron.

b) Solo se permitirán los actos de alteración del estado natural de los terrenos cuando estén autorizados por la legislación aplicable y cuenten con informe favorable de la administración afectada.

c) Dejarán de ser aplicables exclusivamente las determinaciones del planeamiento relativas a parcela mínima, edificabilidad y ocupación máxima; permanecerán vigentes las restantes determinaciones urbanísticas del plan o de las normas subsidiarias.

4. En los municipios con proyecto de delimitación del suelo urbano, en la tramitación de la declaración de interés comunitario o de la licencia municipal deberá obtenerse informe favorable de la administración competente por razón de los riesgos o valores a proteger, a fin de garantizar la preservación de los valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos objeto de protección o la prevención de los riesgos detectados. En el caso de las licencias, el ayuntamiento deberá solicitar previamente informe de la conselleria competente en materia de urbanismo.

5. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, en los terrenos que los planes vigentes a la entrada en vigor de esta ley hubieran calificado como suelo no urbanizable protegido exclusivamente por su valor agrícola, se aplicará, a los exclusivos efectos de la implantación de los usos agrarios, de los usos recreativos, terciarios, deportivos y de ocio, y del uso de vivienda aislada y familiar, el régimen propio del suelo no urbanizable común previsto en esta ley. La autorización de tales usos requerirá, en todo caso, la previa solicitud de informe de la conselleria competente en materia de agricultura, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, de las prohibiciones específicas del planeamiento y, en su caso, de la previa declaración de interés comunitario y de los restantes informes o autorizaciones preceptivos.

Disposición transitoria décima. *Aplicación del régimen transitorio a planes generales aprobados sin adaptación.*

1. Los planes generales que, de conformidad con la disposición transitoria segunda, se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley sin adaptarse a ella quedarán sujetos a las reglas previstas en las disposiciones transitorias quinta, sexta, séptima, octava y novena, en lo que proceda.

2. A estos efectos, las referencias contenidas en dichas disposiciones a los planes generales vigentes no adaptados a la entrada en vigor de esta ley se entenderán hechas también a los planes generales a que se refiere el apartado anterior.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores será igualmente aplicable, en lo que proceda, a las modificaciones puntuales de planes generales no adaptados que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria undécima. *Procedimientos en materia de minimización.*

1. Los procedimientos iniciados al amparo de los artículos 228 a 231 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, para la regularización de edificaciones sin autorización completamente terminadas antes del 20 de agosto de 2014, continuarán su tramitación y se resolverán de conformidad con lo previsto en dicha legislación, salvo que el interesado desista de su tramitación.

2. Durante el plazo de un año contado desde la entrada en vigor de esta ley, los propietarios de edificaciones sin autorización completamente terminadas antes del 20 de agosto de 2014, y respecto de las cuales no hubiera vencido el plazo para el ejercicio por la administración de sus potestades de protección de la legalidad urbanística, podrán solicitar al ayuntamiento el inicio del procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización prevista en esta ley.

Disposición transitoria duodécima. *Régimen transitorio de procedimientos urbanísticos de gestión.*

Los procedimientos de programación, gestión urbanística, reparcelación, expropiación por tasación conjunta, declaración de interés comunitario y licencia urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley continuarán su tramitación y se resolverán de conformidad con la legislación vigente en la fecha de su iniciación.

Disposición transitoria decimotercera. *Programas aprobados con anterioridad.*

Los programas de actuación integrada o de actuación aislada aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se registrarán por la normativa vigente en la fecha de su aprobación definitiva, en lo relativo a sus efectos, cumplimiento, modificación, duración, prórrogas y extinción.

Disposición transitoria decimocuarta. *Régimen de las declaraciones de interés comunitario otorgadas conforme a la legislación anterior.*

1. Las declaraciones de interés comunitario otorgadas al amparo de las leyes anteriores continuarán produciendo sus efectos de acuerdo con la correspondiente autorización y con la legislación aplicable en el momento de su otorgamiento.
2. Antes de su vencimiento, los titulares de las declaraciones de interés comunitario con plazo de vigencia podrán solicitar a la conselleria competente en materia de urbanismo la prórroga, conforme a la normativa urbanística anterior, o su conversión en autorización permanente.

Disposición transitoria decimoquinta. *Situación de determinadas edificaciones sin licencia.*

Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975 y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia para el uso que tuvieran en dicha fecha, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el mismo uso y las mismas características tipológicas y no se encuentren en situación legal de ruina. Este régimen no será extensible a las obras, cambios de uso y ampliaciones ejecutados con posterioridad sin la preceptiva licencia urbanística.

Disposición derogatoria única.

1. Queda derogado el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

2. Sin perjuicio de lo anterior, mantendrán su vigencia, con carácter reglamentario y en lo que no se opongan a esta ley, los siguientes preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio:

a) El apartado 4 del artículo 7, los apartados del 4 al 7 del artículo 36, los artículos del 63 al 66 y los artículos del 291 al 310.

b) Los Anexos I y II relativos a los estudios de paisaje y los estudios de integración paisajísticos.

c) El Anexo IV relativo a los estándares urbanísticos.

d) El Anexo XI, relativo a la prevención de incendios forestales, que mantendrá su vigencia con carácter reglamentario y como desarrollo de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana, hasta la entrada en vigor del reglamento a que se refiere la disposición final primera.

Estos preceptos continuarán vigentes en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario conforme a lo previsto en esta ley y podrán ser modificados o sustituidos mediante decreto del Consell.

3. Quedan derogadas todas las disposiciones legales y reglamentarias de la Generalitat que impongan a los instrumentos de planeamiento urbanístico la elaboración, incorporación o aportación de documentos o estudios distintos de los previstos en esta ley, salvo los exigidos por la normativa básica estatal o por el Derecho de la Unión Europea.

4. Las previsiones contenidas en las leyes y reglamentos de la Generalitat que establezcan informes sectoriales en la tramitación de planes urbanísticos se entenderán integradas en el régimen del artículo 118 de esta ley y solo serán exigibles cuando concorra afectación directa en los términos de sus apartados 1 y 2, con el alcance, plazos y efectos en dicho artículo, sin perjuicio de los informes preceptivos exigidos por la legislación básica del Estado o por el Derecho de la Unión Europea.

5. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ley.

6. Lo dispuesto en esta disposición derogatoria no afectará a la Ley 2/2025, de 15 de abril, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de

reconstrucción después de los daños producidos por la dana, cuyos preceptos se mantienen vigentes en sus propios términos.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana.*

Se añade un artículo 57 bis a la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Artículo 57 bis. *Interfaz urbano-forestal y prevención del riesgo de incendios.*

1. A los efectos de esta ley, es interfaz urbano-forestal el espacio de contacto o transición en el que urbanizaciones, núcleos, edificaciones o instalaciones colindan o se interpenetran con el monte o con terrenos forestales, incluidos los ámbitos comprendidos en la zona de influencia forestal definida por la legislación autonómica.

2. Se consideran situadas en la interfaz urbano-forestal las urbanizaciones, núcleos, edificaciones e instalaciones ubicadas, total o parcialmente, en terrenos forestales o en su zona de influencia forestal. La cartografía oficial de referencia tendrá carácter informativo y de apoyo a la gestión; su ausencia o desactualización no exime del cumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo cuando concurren sus presupuestos materiales.

3. Los propietarios de las urbanizaciones, núcleos, edificaciones e instalaciones situadas en dichos ámbitos quedarán sujetos, como obligaciones de prevención y autoprotección frente al riesgo de incendios, a:

a) Gestionar la vegetación y mantener discontinuidades de combustible en las parcelas privadas, los espacios comunes y los márgenes viarios interiores.

b) Garantizar las condiciones de accesibilidad y maniobra para los servicios de emergencia.

c) Dotar y mantener, cuando proceda, puntos de agua u otros elementos de abastecimiento para la extinción.

d) Realizar, antes del período de peligro alto que establezca la autoridad forestal, las actuaciones de mantenimiento preventivo.

e) Atender las órdenes de ejecución y facilitar la inspección de la administración competente.

f) Disponer, cuando así lo exija la normativa de protección civil, de los instrumentos de autoprotección correspondientes y mantenerlos actualizados.

Reglamentariamente se precisarán los criterios técnicos, los umbrales de aplicación y el calendario mínimo de actuación, así como los medios de verificación ante la administración competente.

4. Cuando exista comunidad de propietarios o entidad urbanística colaboradora, responderá esta del cumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo.

5. Corresponde a la administración forestal autonómica la dirección, inspección y control del cumplimiento, la emisión de órdenes de ejecución, la potestad sancionadora y, en su caso, la ejecución subsidiaria con repercusión de costes. Los ayuntamientos colaborarán en la comprobación y podrán ejecutar materialmente actuaciones por encomienda o requerimiento, pudiendo establecer tasas o precios públicos conforme a la legislación de haciendas locales.

6. Para ejecutar las actuaciones preventivas previstas en este artículo en predios de terceras personas existirá una servidumbre legal de paso y acceso temporal, limitada al tiempo estrictamente necesario y por el punto menos perjudicial. Su ejercicio no generará por sí mismo derecho a indemnización y solo dará lugar al resarcimiento de los daños y perjuicios efectivamente causados y directamente imputables, a cargo del sujeto obligado, con obligación de restitución del terreno cuando sea posible.»

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

El Consell aprobará, mediante decreto, el Reglamento general para el desarrollo y ejecución de esta ley o, en su caso, reglamentos parciales, en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor. El transcurso de dicho plazo no impedirá su aprobación con posterioridad.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

Esta ley entrará en vigor al mes de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.