

Presidència de la Generalitat

LLEI 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana. [2014/7303]

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

PREÀMBUL

I

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

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

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

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

I és precisament este el primer gran objectiu de la llei: la simplificació. Esta reforma legal naix amb la voluntat de sistematitzar i aclarir el marc normatiu vigent. Proposa una tramitació ambiental i urbanística unificada, i reduïx el nombre de disposicions legislatives del sistema actual. En concret, la nova llei substitueix i deroga la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana; la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge; la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del Sòl No Urbanitzable i la disposició addicional tercera de la Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre sòl no urbanitzable; la Llei 9/2006, de 5 de desembre, Reguladora dels Camps de Golf i la Llei 1/2012, de Mesures Urgents d'Impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques, excepte l'article 6, la disposició transitòria segona i la disposició final primera (per coherència amb la disposició derogatòria única). Així mateix, deroga dos importants desplegaments reglamentaris, com són el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, i el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret 120/2006, d'11 d'agost, del Consell.

Presidencia de la Generalitat

LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. [2014/7303]

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

PREÀMBULO

I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II

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

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

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

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

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

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

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

II

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

III

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

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

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

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

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

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

Este títol arreplega l'ordenació urbanística municipal en dos nivells: l'ordenació estructural i l'ordenació detallada; i els adapta a dos instruments de planificació diferenciats: el pla general estructural, d'aprovació autonòmica, i el pla d'ordenació detallada, d'aprovació municipal, que substituïxen al pla general municipal de la legislació que es deroga. La llei atorga el rang d'ordenació estructural a aquelles determinacions que impliquen decisions de rellevància ambiental i territorial signifi-

III

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

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

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

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

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

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

Este título recoge la ordenación urbanística municipal en dos niveles: la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada; y los adapta a dos instrumentos de planificación diferenciados: el plan general estructural, de aprobación autonómica, y el plan de ordenación pormenorizada, de aprobación municipal, que sustituyen al plan general municipal de la legislación que se deroga. La ley otorga el rango de ordenación estructural a aquellas determinaciones que implican decisiones de relevancia ambien-

cativa respecte del model territorial; mentres que l'ordenació detallada se subordina a l'ordenació estructural, i regula l'ús detallat del sòl i l'edificació, i les actuacions de gestió urbanística. Al marge del pla d'ordenació detallada, este nivell d'ordenació també s'establix, com tradicionalment ocorria, a través de plans parcials, per a sectors de sòl urbanitzable, i de plans de reforma interior, per a sectors d'àrees consolidades on siguen necessàries operacions de reforma interior o de canvis d'ús, tot això complementat amb els plans especials i els estudis de detall, per als seus encàrrecs específics.

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

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

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

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

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

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

tal y territorial significativa respecto del modelo territorial; mientras que la ordenación pormenorizada se subordina a la ordenación estructural, y regula el uso detallado del suelo y la edificación, y las actuaciones de gestión urbanística. Al margen del plan de ordenación pormenorizada, este nivel de ordenación también se establece, como tradicionalmente ocurría, a través de planes parciales, para sectores de suelo urbanizable, y de planes de reforma interior, para sectores de áreas consolidadas donde sean necesarias operaciones de reforma interior o de cambios de uso, todo ello complementado con los planes especiales y los estudios de detalle, para sus específicos cometidos.

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

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

En este nuevo marco legal, la gestión urbanística pasa, por tanto, a ser una consecuencia de la ordenación, y no al contrario. Esta forma de operar resulta más lógica y territorialmente más rigurosa, puesto que permite una visión global y equitativa del territorio municipal. En definitiva, este modelo de plan general estructural representa un instrumento innovador en nuestra legislación urbanística, basado en la definición de un marco territorial sostenible que facilita su posterior gestión.

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

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

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

IV

El llibre II dedica el primer títol a les tècniques de gestió urbanística: les àrees de repartiment i l'aprofitament tipus, la reparcel·lació, l'expropiació, les transferències i reserves d'aprofitament, i la recuperació de plusvàlues per al conjunt de la societat. En relació amb estes últimes, i en el marc de la legislació estatal, el percentatge d'aprofitament tipus que correspon a l'administració, en concepte de la participació pública en les plusvàlues generades pel planejament, és el 10 % en els sectors de sòl urbanitzable, el 15 % per als sectors no previstos en el planejament general, en les actuacions en sòl urbà el 5 % sobre els increments d'aprofitament urbanístic respecte al vigent i el 0 % en la resta de casos. També es regulen els patrimonis públics de sòl i les seues finalitats, que inclouen, amb caràcter prioritari, la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública i, en segon lloc, altres usos d'interés i finalitat social per a afavorir els processos urbanístics, tant en la ciutat construïda com en la producció de nou sòl, i la gestió de la infraestructura verda del territori, tot això des d'una òptica pública i d'interés general.

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

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

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

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

Quant a la relació de l'urbanitzador amb els propietaris, la llei arrellega la necessitat d'adhesió expressa del propietari a participar en una

IV

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

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

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

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

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

En cuanto a la relación del urbanizador con los propietarios, la ley recoge la necesidad de adhesión expresa del propietario a participar en

iniciativa de programació urbanística. Es regulen les regles d'adhesió amb les garanties necessàries perquè este dret pugua ser exercit pel propietari amb la informació i en els terminis adequats.

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

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

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

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

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

una iniciativa de programació urbanística. Se regulan las reglas de adhesión con las garantías necesarias para que este derecho pueda ser ejercido por el propietario con la información y en los plazos adecuados.

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

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

La intervención sobre la ciudad existente ha gravitado tradicionalmente sobre dos técnicas: el deber normal de conservación y el deber de edificación. Respecto a la primera, la legislación valenciana fue pionera de un régimen simplificado que ha sido asumido por numerosas legislaciones autonómicas y que se mantiene en esta ley. Respecto a la segunda, también fue innovadora con la introducción de los programas de actuaciones aisladas. Esta ley extiende, como contenidos propios del programa, la ejecución de obras privadas de construcción, con la condición de que sean susceptibles de equidistribución entre los afectados, siguiendo el procedimiento de la reparcelación horizontal. Se trata de un sistema que respeta el derecho del propietario a edificar, a la vez que evita el bloqueo por este de la puesta en el mercado de solares edificables. Se articula para ello un procedimiento flexible, progresivo y garantista, que fomenta una solución pactada entre el promotor y el propietario, pero que, ante la falta de acuerdo entre ambos y la inactividad del propietario, puede finalizar en la declaración de un incumplimiento del deber de edificación y en la sanción del mismo.

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

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

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

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

V

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

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

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

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

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

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

V

El libro III regula la disciplina urbanística. Las innovaciones en esta materia hacen referencia al sistema de actos comunicados y declaraciones responsables, como alternativa a la licencia en determinados casos. En materia del régimen sancionador, destaca un cambio importante en el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística, que pasa a ser de quince años. Tradicionalmente, se ha identificado el régimen de prescripción de las infracciones, cuatro años, con el de caducidad de la acción restauradora de la legalidad. Ello tiene poca lógica si se analiza en el contexto del ordenamiento jurídico general.

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

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

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

LLIBRE I
PLANEJAMENT

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL I
Disposicions generals

Article 1. Objecte d'esta llei

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

Article 2. Competències administratives

1. Correspon a la Generalitat i als municipis exercir les potestats de planejament, gestió i disciplina, referides a les ordenacions territorial i urbanística, d'acord amb el que estableix esta llei.

2. Les competències territorials i urbanístiques s'exerciran en coordinació amb les atribuïdes per la llei relatives a interessos públics sectorials relacionats amb els processos de conservació, transformació i ús del sòl.

3. En l'exercici d'estes competències administratives, la llei garanteix:

- a) La direcció pública dels processos territorials i urbanístics.
- b) La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per les accions dels ens públics.
- c) La informació i la participació ciutadana en els processos territorials i urbanístics.
- d) La participació de la iniciativa privada en l'ordenació i la gestió territorial i urbanística.
- e) La incorporació dels principis del desenvolupament sostenible.
- f) La cohesió social.

Article 3. Concepte de desenvolupament territorial i urbanístic sostenible

El desenvolupament territorial i urbanístic sostenible és el que satisfà les demandes adequades i suficients de sòl per a usos i activitats residencials, dotacionals i productives, preservant, valorant i activant les distintes components ambientals, paisatgístiques i culturals del territori a fi de millorar la qualitat de vida dels ciutadans i el desenvolupament equilibrat del territori.

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

CAPÍTOL I
La infraestructura verda

Article 4. La infraestructura verda: concepte i funcions

1. La infraestructura verda és el sistema territorial bàsic compost pels espais següents: els àmbits i llocs de valor ambiental, cultural, agrícola i paisatgístic més rellevant; les àrees crítiques del territori la transformació de les quals implique riscos o costos ambientals per a la comunitat, i l'entramat territorial de corredors ecològics i connexions funcionals que posen en relació tots els elements anteriors.

2. La infraestructura verda s'estendrà també als sòls urbans i urbanitzables, i comprendrà, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permeten la seua connexió.

3. La identificació i la caracterització dels espais que componen la infraestructura verda de la Comunitat Valenciana es realitzarà en els instruments de planificació territorial i urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal i urbana, i serà la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge l'encarregada de supervisar la seua coherència i funcionalitat.

LIBRO I
PLANEAMIENTO

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de esta ley

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

Artículo 2. Competencias administrativas

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

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

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

- a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.
- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.
- c) La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.
- d) La participación de la iniciativa privada en la ordenación y gestión territorial y urbanística.
- e) La incorporación de los principios del desarrollo sostenible.
- f) La cohesión social.

Artículo 3. Concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible

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

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

CAPÍTULO I
La infraestructura verde

Artículo 4. La infraestructura verde: concepto y funciones

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.

3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad.

4. La planificació urbanística i territorial definirà i caracteritzarà la infraestructura verda amb caràcter previ a l'ordenació d'usos i activitats en el territori.

5. Les funcions de la infraestructura verda són les següents:

a) Preservar els principals elements i processos del patrimoni natural i cultural, i dels seus béns i servicis ambientals i culturals.

b) Assegurar la connectivitat ecològica i territorial necessària per a la millora de la biodiversitat, la salut dels ecosistemes i la qualitat del paisatge.

c) Proporcionar una metodologia per al disseny eficient del territori i una gradació de preferències quant a les alternatives dels desenvolupaments urbanístics i de l'edificació.

d) Orientar de manera preferent les possibles alternatives dels desenvolupaments urbanístics cap als sòls de menor valor ambiental, paisatgístic, cultural i productiu.

e) Evitar els processos d'implantació urbana en els sòls sotmesos a riscos naturals i induïts, de caràcter significatiu.

f) Afavorir la continuïtat territorial i visual dels espais oberts.

g) Vertebrar els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural del territori, així com els espais públics i les fites conformadores de la imatge i la identitat urbana, per mitjà d'itineraris que propicien la millora de la qualitat de vida de les persones i el coneixement i el gaudi de la cultura del territori.

h) Millorar la qualitat de vida de les persones en les àrees urbanes i en el medi rural, i fomentar una ordenació sostenible del medi ambient urbà.

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

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

2. Formen la infraestructura verda de la Comunitat Valenciana:

a) Els espais que integren la Xarxa Natura 2000 a la Comunitat Valenciana, seleccionats o declarats de conformitat amb el que establix la legislació de l'Estat sobre el patrimoni natural i la biodiversitat.

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

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

d) Els ecosistemes humits i masses d'aigües, continentals i superficials, així com els espais adjacents a estos que contribuïsqen a formar paisatges d'elevat valor que tinguen l'aigua com a element articulador.

e) Els espais de la zona marina de delimitació, l'ordenació i la gestió dels quals haja de fer-se de forma conjunta amb els terrenys litorals a què estan associats, tenint en compte el que disposa la legislació i la planificació sectorials, l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana i els instruments que la despleguen.

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

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

h) Les àrees agrícoles que, per la seua elevada capacitat agrològica, per la seua funcionalitat respecte dels riscos del territori, per conformar un paisatge cultural identitari de la Comunitat Valenciana o per ser suport de productes agropecuaris d'excel·lència, siguen adequades per

4. La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio.

5. Las funciones de la infraestructura verde son las siguientes:

a) Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.

b) Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.

c) Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.

d) Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.

e) Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.

f) Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.

g) Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

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

1. La Infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para unos y otros, las disposiciones normativas de esta ley, y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.

2. Forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

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

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

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

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

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

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

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

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para

a la incorporació a la infraestructura verda i així ho estableisca la planificació territorial, urbanística o sectorial.

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

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

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

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

M. Els àmbits que garantisquen la connectivitat territorial adequada entre els diversos elements constitutius de la infraestructura verda, amb especial referència als llits fluvials i les seues riberes, les vies pecuàries i altres afeccions de domini públic que complisquen esta funció, així com els corredors ecològics i funcionals.

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

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

CAPÍTOL II *El paisatge*

Article 6. El paisatge: definició, objectius i instruments

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

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

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

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

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

3. El paisatge condicionarà la implantació d'usos, activitats i infraestructures, la gestió i conservació d'espais naturals i la conservació

su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

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

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

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

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

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

n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

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

CAPÍTULO II *El paisaje*

Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos

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

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

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

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

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

3. El paisaje condicionarà la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y

i posada en valor d'espais culturals, per mitjà de la incorporació en els seus plans i projectes de condicionants, criteris o instruments de paisatge.

4. Els instruments de paisatge seran:

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

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

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

CAPÍTOL III

Criteris de l'ocupació racional del sòl

Article 7. Criteris generals de creixement territorial i urbà

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8. Criteris generals d'ordenació i integració paisatgística

La planificació territorial i urbanística, la implantació d'usos i els projectes d'infraestructures, preservaran i potenciaran la qualitat dels paisatges i la seua percepció visual aplicant els criteris següents:

a) Les construccions s'adaptaran al medi en què se situen, siga rural o urbà, tenint en compte els elements culturals existents en l'àmbit de l'actuació.

la conservació y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

4. Los instrumentos de paisaje serán:

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

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

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

CAPÍTULO III

Criterios de la ocupación racional del suelo

Artículo 7. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística

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

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

b) Es respectaran els elements culturals, la topografia i la vegetació com a elements conformadors del caràcter dels paisatges, els quals seran considerats condicionants i referents dels projectes.

c) Totes les actuacions garantirán la correcta visualització i accés al paisatge. Per a això:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Els plans territorials, urbanístics i sectorials:

a) Fixaran les reserves de sòl necessàries per a facilitar la construcció o ampliació de les infraestructures supramunicipals. Estes se dissenyaran i implantaran considerant la morfologia i permeabilitat del territori, la seua integració en el paisatge, la seua afecció a la infraestructura verda, així com la prevenció de riscos naturals i induïts.

b) Prioritzaran la gestió eficaç de les infraestructures existents i canalitzaran la seua implantació cap a corredors multifuncionals que les compatibilitzen per a economitzar el consum de sòl.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los planes territoriales, urbanísticos y sectoriales:

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

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

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

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

2. La planificació territorial i urbanística:

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

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

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

a) Les característiques tipològiques de les construccions seran les pròpies de les zones rurals.

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

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

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

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

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

3. L'ordenació d'usos i el disseny urbà atendran els principis d'accessibilitat universal i de mobilitat sostenible, amb un sistema de transport públic eficient, qualificat i fiable, i assegurarà la comoditat per al trànsit de vianants i de ciclistes, per mitjà d'una adequada estructura i morfologia dels carrers, espais públics i seccions viàries.

4. Els nous espais públics, o la seua reforma, han de configurar la imatge urbana com el resultat d'un projecte unitari, coherent i articulat per la infraestructura verda urbana i la xarxa d'espais dotacionals. En cap cas els espais públics poden conformar-se com un mer resultat residual i inconnex de les implantacions privades.

5. L'ordenació de l'edificació i del seu ús s'ajustarà a criteris d'eficiència energètica, de reducció d'emissions i residus, i a la implantació de les energies renovables.

Article 13. Cohesió social i urbanisme

1. L'ordenació territorial i urbanística procurarà les condicions necessàries per a aconseguir ciutats socialment integrades, i evitarà solucions espacials discriminatòries que generen àrees marginals i ambients d'exclusió social, que són contràries als valors constitucionals.

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

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

4. Els plans municipals ordenaran les reserves de dotacions públiques i l'obtenció del sòl necessari per a implantar-les, d'acord amb la planificació sectorial en matèria sanitària, educativa, assistencial, administrativa i d'infraestructures. Els òrgans administratius competents en estes matèries participaran en els processos d'aprovació dels plans.

Artículo 11. Criterios para la ordenación del sistema rural valenciano

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

2. La planificación territorial y urbanística:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13. Cohesión social y urbanismo

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

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

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

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

TÍTOL II Instruments d'ordenació

CAPÍTOL I Instruments d'ordenació

Article 14. Tipus d'instruments d'ordenació

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

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

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

- a) El pla general estructural.
- b) En desplegament del pla general estructural, l'ordenació detallada es concreta per mitjà dels instruments següents:

- 1.ª El pla d'ordenació detallada.
- 2.ª Els plans de reforma interior.
- 3.ª Els plans parcials.
- 4.ª Els estudis de detall.

3. També són instruments d'ordenació els plans especials, els catàlegs de proteccions i els plans que instrumenten les actuacions territorials estratègiques.

CAPÍTOL II Planejament d'àmbit supramunicipal

Secció I L'estratègia territorial de la comunitat valenciana

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

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

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

- a) Identificar les grans oportunitats del territori i proposar les accions necessàries per al seu aprofitament racional i sostenible.
- b) Establir els objectius, principis i criteris que constitueixen el marc de referència de les decisions amb incidència territorial.
- c) Orientar els processos de planificació territorial i urbanística cap a la consecució del model territorial desitjat pels ciutadans.
- d) Definir les estratègies adequades per a l'ordenació i gestió de la infraestructura verda del territori.

e) Integrar de manera coherent i eficient totes les actuacions que tenen una projecció sobre el territori, tant les actuacions sectorials de les administracions públiques com les actuacions d'iniciativa privada que tinguen un interès general.

3. Els objectius i principis directores de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana són vinculants per al conjunt de les administracions públiques amb àmbit competencial a la Comunitat Valenciana. Estos objectius i principis, així com els criteris d'ordenació del territori que s'establixen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, s'incorporaran des del principi en l'avaluació ambiental i territorial de tots els programes, plans i projectes amb incidència sobre el territori.

4. El contingut de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana inclourà, com a mínim:

- a) Objectius territorials estratègics establits a mitjà i llarg termini i amb un elevat consens social, i els indicadors per a avaluar el seu grau de compliment.
- b) Diagnòstic territorial, que expresse els principals problemes, tendències i oportunitats del territori de la Comunitat Valenciana i propose escenaris i possibles opcions de futur.

TÍTULO II Instrumentos de ordenación

CAPÍTULO I Instrumentos de ordenación

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II Planeamiento de ámbito supramunicipal

Sección I La estrategia territorial de la comunitat valenciana

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

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

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

- a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
- b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
- c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.
- d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.

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

3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio.

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

- a) Objetivos territoriales estratégicos establecidos a medio y largo plazo y con un elevado consenso social, y los indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.
- b) Diagnóstico territorial, que expresse los principales problemas, tendencias y oportunidades del territorio de la Comunitat Valenciana y proponga escenarios y posibles opciones de futuro.

c) Estructura territorial, que es definirà per a coordinar la projecció espacial de les distintes polítiques sectorials i la planificació territorial i urbanística.

d) Estratègies i projectes de canvi en el territori, per a aprofitar les oportunitats territorials d'una manera eficaç i eficient.

e) Àrees funcionals, identificades com a àmbits territorials d'escala intermèdia per a una planificació i gestió supramunicipal capaç d'articular l'espai regional.

f) Fórmules de governança territorial, que permeten la cooperació i coordinació administrativa i publicoprivada per a desenvolupar projectes dinamitzadors del territori.

g) Directrius d'ordenació del territori, el grau de vinculació de les quals s'establirà en la mateixa Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, per a planificar i gestionar adequadament la infraestructura verda i els processos d'ocupació del sòl.

5. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana es formalitzarà amb la documentació gràfica i escrita que siga més adequada per a la definició dels continguts abans expressats.

Secció II Els plans d'acció territorial

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

1. Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació territorial que desenvolupen, en àmbits territorials concrets o en àmbits sectorials específics, els objectius, els principis i els criteris de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana. El seu àmbit pot comprendre, en tot o en part, diversos termes municipals.

2. Els plans d'acció territorial seran de caràcter sectorial o integrat, en funció del fet que els seus objectius i estratègies estiguen vinculats a un o més sectors de l'acció pública.

3. Són funcions dels plans d'acció territorial, en el seu àmbit d'actuació:

a) Concretar i completar els objectius, principis, criteris i propostes de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, i adaptar-los a la realitat territorial.

b) Definir els objectius, principis i criteris territorials per a les actuacions sectorials supramunicipals de les administracions públiques.

c) Coordinar la planificació urbanística municipal i la sectorial per a l'èxit dels seus objectius de sostenibilitat.

d) Definir la infraestructura verda en el seu àmbit d'actuació i establir-ne fórmules participatives de gestió.

e) Proposar accions, projectes, directrius i fórmules de governança territorial, per a assegurar un desenvolupament territorial eficient i racional.

4. Estos plans podran:

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

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

c) Modificar les determinacions de l'ordenació estructural dels plans d'àmbit municipal, així com ordenar l'adaptació d'estos a les seues noves previsions, i fixar terminis amb esta finalitat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección II Los planes de acción territorial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Estos planes podrán:

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

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

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

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

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

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

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

d) Estratègies del pla per a la consecució dels objectius proposats, incloent-hi la definició de projectes i accions dinamitzadores i valorant els efectes que la consecució dels objectius proposats tindrà sobre els elements enunciats en l'apartat anterior.

e) Accions que s'han de promoure per a la consecució dels seus objectius.

f) Directrius, criteris i normes que regulen les decisions públiques sobre la infraestructura verda del territori, la formulació del planejament municipal, les transformacions futures del territori, les declaracions d'interès comunitari, les actuacions territorials estratègiques, els projectes d'infraestructura pública més rellevants i, en general, l'exercici de les competències públiques amb projecció territorial.

6. Els plans d'acció territorial es formalitzaran amb la documentació gràfica i escrita que siga més adequada per a la definició del seu contingut i per a la seua avaluació ambiental i territorial.

Secció III

Actuacions territorials estratègiques

Article 17. Actuacions territorials estratègiques. Definició i requisits

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

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

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

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

b) Interès general: produir un impacte supramunicipal favorable i permanent des del punt de vista econòmic, social i ambiental, especialment en la creació d'ocupació, circumstància que haurà d'acreditar-se per mitjà de l'aportació d'un estudi de viabilitat i sostenibilitat econòmica de l'actuació.

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

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

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

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

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

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

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

Secció IV

Plans generals estructurals mancomunats

Article 18. Plans generals estructurals mancomunats

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

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

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

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

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

Sección III

Actuaciones territoriales estratégicas

Artículo 17. Actuaciones territoriales estratégicas. Definición y requisitos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección IV

Planes generales estructurales mancomunados

Artículo 18. Planes generales estructurales mancomunados

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

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

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

CAPÍTOL III

Planejament d'àmbit municipal

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

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

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

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

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

Secció I

El pla general estructural i l'ordenació estructural

Article 20. Funció i àmbit del pla general estructural

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

Article 21. Determinacions de l'ordenació estructural

1. Integren l'ordenació estructural les determinacions següents:
 - a) Objectius i indicadors de sostenibilitat i de capacitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst.
 - b) Delimitació i caracterització de la infraestructura verda.
 - c) Xarxa primària.
 - d) Delimitació de zones d'ordenació estructural per a tot el territori municipal.
 - e) Delimitació de perímetres d'afecció i protecció, exigits per la legislació sectorial.
 - f) Classificació del sòl.
 - g) Ordenació del sòl no urbanitzable, que inclou la zonificació i la normativa reguladora pròpia dels diferents usos i aprofitaments admissibles excepcionalment en esta classe de sòl.
 - h) Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciat.
 - i) Condicions de desenvolupament de cada un dels sectors de planejament urbanístic.
 - j) Criteris generals per a la delimitació de les àrees de repartiment i per a l'establiment de l'aprofitament tipus.
 - k) Política pública de sòl i vivenda.
2. El pla general estructural ha d'expressar quins són els instruments d'ordenació detallada previstos per al seu desenvolupament, ja siga assu-

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

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

CAPÍTULO III

Planeamiento de ámbito municipal

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

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

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

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

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

Sección I

El plan general estructural y la ordenación estructural

Artículo 20. Función y ámbito del plan general estructural

El plan general estructural establece la ordenación estructural de uno o varios municipios completos; debe ajustarse a las previsions de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y a las de los planes supramunicipales. La aprobación del plan general estructural es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal.

Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural

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

mint els anteriorment vigents o remetent a altres de futura elaboració, per a cada una de les zones que s'hi delimiten.

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

1. El pla general estructural contindrà uns objectius, l·lindars i indicadors de sostenibilitat territorial amb un horitzó temporal de vint anys i seran vinculants per a l'avaluació i seguiment del pla, sense perjudici de la vigència del pla siga indefinida. En absència de previsió específica per a l'àmbit del pla o per als sectors de desenvolupament, es considerarà que el nombre total d'habitants serà el resultat d'aplicar 2,5 habitants pel nombre de vivendes.

2. El pla definirà almenys els l·lindars següents, amb referència a tres escenaris, amb un horitzó a quatre, deu i vint anys:

a) Projecció de població que servisca com a referència per a la fixació de les determinacions del pla general estructural.

b) Índexs màxims d'ocupació sostenible de sòl per a usos residencials i d'activitats econòmiques, tal com es preveuen en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Recursos hídrics necessaris, en funció dels recursos disponibles o dels susceptibles de reassignació o de nova generació per mitjà de les infraestructures oportunes.

3. El pla general estructural definirà un conjunt d'indicadors de sostenibilitat per a la seua avaluació i seguiment. Estos indicadors hauran de posseir els atributs mínims següents: senzillesa, disponibilitat, fiabilitat, representativitat i comparabilitat.

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

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

1. El pla general estructural definirà, d'acord amb les previsions del títol I d'este llibre, la infraestructura verda a escala municipal, i incorporarà i concretarà els elements d'escala regional i municipal d'esta infraestructura de manera coordinada amb els municipis contigus.

2. La infraestructura verda no constituïx en si mateixa una zona d'ordenació, sinó que els seus distints elements es zonificaran i es regularan de forma adequada a les seues característiques, a la seua legislació aplicable, a la seua funció territorial i a la interconnexió entre estos elements. No obstant això, el pla general estructural podrà establir determinacions normatives, aplicables a tots o a alguns dels elements que integren la infraestructura verda, amb la finalitat de garantir el seu caràcter d'espai obert.

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

1. La xarxa primària és el conjunt d'infraestructures, dotacions i equipaments, públics i privats, que tenen un caràcter rellevant en l'estructura urbanística municipal. Els elements que integren la xarxa primària estaran interconnectats i distribuïts de manera equilibrada en el territori, i comprendran, almenys, els següents:

a) Xarxa interurbana de comunicacions viàries, ferroviàries, portuàries i aeroportuàries.

b) Xarxa viària estructurant de carrers, avingudes o places de primer rang.

c) Parcs públics, amb una extensió mínima de cinc metres quadrats per habitant, amb relació al total de població prevista en el pla.

d) Si és el cas, xarxa de transport públic, urbà o metropolità, i xarxa de circulació no motoritzada.

e) Dotacions i equipaments l'àmbit de servici dels quals supere el seu entorn immediat.

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

3. L'estàndard global de zones verdes i parc públics inclosos en l'ordenació estructural i en l'ordenació detallada, en cada municipi, no serà inferior a 10 metres quadrats per habitant, amb relació al total de

sea asumiendo los anteriormente vigentes o remitiendo a otros de futura elaboración, para cada una de las zonas que en él se delimiten.

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

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

2. El plan definirá al menos los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años:

a) Proyección de población que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural.

b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, tal y como se contemplan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reassignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.

3. El plan general estructural definirá un conjunto de indicadores de sostenibilidad para su evaluación y seguimiento. Estos indicadores deberán poseer, como atributos mínimos, los siguientes: sencillez, disponibilidad, fiabilidad, representatividad y comparabilidad.

4. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural atenderán a los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 de esta ley.

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

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

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

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

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

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

b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.

c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.

e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificació.

3. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con

població prevista en el pla. Este estàndard es complirà de manera global per a tot el municipi, però no és exigible que es complisca en cada un dels sectors o àmbits de planejament.

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

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

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

2. L'ordenació estructural diferenciarà:

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

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

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

3. La nomenclatura per a designar les zones s'ajustarà als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'esta llei.

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

Article 26. Zonificació estructural de les zones rurals

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

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

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

c) En el sòl rural de protecció especial, per valors ambientals, paisatgístics, culturals o econòmics, o per la presència de riscos naturals i induïts, els plans aplicaran la legislació sectorial corresponent a les matèries afectades, sense perjudi d'establir disposicions normatives i zonificacions que milloren la seua protecció i gestió. Els usos, obres, instal·lacions i activitats que s'implanten en estos sòls, de conformitat amb el títol IV del llibre II, hauran d'estar previstes en el planejament per ser compatibles amb el manteniment, conservació, millora, aprofitament i posada en valor dels recursos protegits; també es permetrà la implantació de les que siguen necessàries per a limitar els riscos. En este tipus de sòl, les activitats que prevegen els plans estaran relacionades amb la utilització, aprofitament o captura de recursos naturals, com ara el vent, el sol, l'aigua o els minerals; a més, s'exigirà que no generen impactes significatius en el medi ambient o que, després de l'avaluació del seu impacte ambiental i l'estudi de la seua integració en el paisatge, el seu interès públic o social prevalga o resulte compatible amb els valors ambientals, culturals i paisatgístics que podrien resultar afectats. Igualment, es podran dur a terme les obres i instal·lacions necessàries per a la gestió dels béns de domini públic, o dels servicis públics o activitats d'utilitat pública o interès general, i per a la minoració dels riscos que motivaran la seua especial protecció. Finalment, els plans inclouran

relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

4. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

Artículo 25. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos

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

2. La ordenación estructural diferenciará:

a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

b) Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

3. La nomenclatura para designar las zonas se ajustará a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

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

Artículo 26. Zonificación estructural de las zonas rurales

Para las zonas rurales, la ordenación estructural establecerá:

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

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

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

les mesures que s'han d'adoptar als efectes de la conservació, protecció o millora dels béns protegits i, quan siga procedent, la prohibició de construir.

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

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

a) Els usos dominants en cada zona, que podran ser residencial, industrial o terciari.

b) Normes, per a cada zona, sobre els usos, intensitats, graus de protecció i criteris d'integració paisatgística, d'acord amb les característiques zonals i els objectius del pla, de manera que:

1.^ª En les zones d'ús dominant residencial, existents o de nou desenvolupament, el pla diferenciarà, si més no, entre zones d'alta, mitjana i baixa densitat, població màxima que poden acollir, i fixaran l'edificabilitat i els criteris tipològics que permeten la posterior regulació detallada. S'entén per alta densitat aquella que resulte superior a 60 vivendes per hectàrea, per mitjana densitat la que resulte entre 35 vivendes per hectàrea i 60 vivendes per hectàrea, i per baixa densitat aquella que preveja menys de 35 vivendes per hectàrea.

2.^ª En les zones industrials i terciàries, existents o de nou desenvolupament, el pla diferenciarà, si més no, entre zones segons els usos i les característiques de les activitats en funció de la seua compatibilitat amb altres usos, i fixarà l'edificabilitat, els criteris tipològics que permeten la seua posterior regulació detallada i els usos dominants.

3.^ª El nucli o nuclis històrics es distingiran com a zones diferenciades subjectes a ordenacions tendents a preservar les seues característiques morfològiques tradicionals i les activitats que contribuïsquen a vitalitzar-les.

Article 28. Classificació del sòl

1. Els instruments de planejament classifiquen el sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

2. El pla general estructural classificarà com a sòl no urbanitzable els terrenys que zonifique com a zones rurals, segons esta llei.

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

4. El pla general estructural classificarà com a sòl urbanitzable els terrenys que zonifique com a zones de nou desenvolupament o expansió urbana. La classificació com a sòl urbanitzable pel pla comporta la mera aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, després de la programació d'estos.

Article 29. Delimitació d'àmbits de planejament urbanístic diferenciat

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

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

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

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

Article 30. Continguts econòmics del pla general estructural

1. El pla general estructural establirà els criteris d'equidistribució que hagen de regir el seu desenvolupament, i ponderarà la viabilitat eco-

que motivaron su especial protección. Por último, los planes incluirán las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, cuando proceda, la prohibición de construir.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. Clasificación del suelo

1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según esta ley.

3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley.

4. El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

Artículo 29. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado

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

a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.

b) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.

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

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural

1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad

nòmica que permeta garantir l'execució de les seues previsions de gestió urbanística.

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

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

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

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

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

Article 33. Política pública de sòl i vivenda

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

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

Article 34. Documentació del pla general estructural

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

a) Memòria informativa, on s'indique l'estat d'execució del planejament anterior, la quantificació de l'oferta de sòl susceptible de ser urbanitzat o edificat, la situació socioeconòmica i el compliment dels objectius ambientals.

b) Plànols d'informació que reflectisquen les determinacions anteriors i les afeccions sectorials. Entre altres continguts, s'ha d'incloure:

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

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

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

econòmica que permeta garantir la execució de sus previsions de gestió urbanística.

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

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

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

El plan general estructural establecerá, como mínimo, los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial. A tal efecto, fijará las directrices para calcular las cesiones de suelo de red primaria que deba asumir cada sector. En su caso, indicará qué infraestructuras de dicha red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

Artículo 33. Política pública de suelo y vivienda

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

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

Artículo 34. Documentación del plan general estructural

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

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

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

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

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

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

4.¹ Reflex de l'ordenació continguda en els plans que afecten el municipi.

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

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

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

c) Estudi de paisatge.

d) Informe de viabilitat econòmica.

e) Memòria de sostenibilitat econòmica.

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

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

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

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

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

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

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

3.^r Classificació del sòl.

4.¹ Regulació de cada una de les zones d'ordenació previstes d'acord amb este títol.

5.¹ Criteris de càlcul i paràmetres d'equidistribució aplicables.

6.¹ Criteris de distribució de reserves de vivenda sotmeses al règim de protecció pública.

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

c) Fitxes de zona, relatives a les zones d'ordenació estructural que definisca el pla, segons els models que s'inclouen en l'annex V d'esta llei.

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

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

Secció II L'ordenació detallada

Article 35. Determinacions de l'ordenació detallada

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

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

b) La xarxa secundària de dotacions públiques.

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

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

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

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

c) Estudio de paisaje.

d) Informe de viabilidad económica.

e) Memoria de sostenibilidad económica.

f) Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución.

3. La documentación justificativa debe acreditar la coherencia de la ordenación estructural con los indicadores de sostenibilidad y con las directrices de desarrollo territorial que postule. Asimismo, debe justificar la configuración de la infraestructura verde a escala municipal, la funcionalidad de la red primaria y la zonificación prevista, así como explicar los criterios seguidos para la determinación de aprovechamientos tipo y fijación de reglas de equidistribución y justificar el cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables, además de las reguladas en este capítulo.

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

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

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

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

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

3.^o Clasificación del suelo.

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

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

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

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

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

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

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

Secció II La ordenación pormenorizada

Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

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

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

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

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

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

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

f) La fixació d'alineacions i rasants.

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

h) La delimitació d'unitats d'execució, contínues o discontinües.

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

2. Per a la regulació de les determinacions pròpies de l'ordenació detallada, es prendrà en consideració l'instrument de paisatge que s'adjunte al pla.

3. Les ordenances municipals de policia de l'edificació regularan els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions i, en general, aquelles condicions de les obres d'edificació que no siguen definitòries de l'edificabilitat o la destinació del sòl. També poden regular, en termes compatibles amb el planejament, les activitats susceptibles d'autorització en cada immoble. Les ordenances hauran de ser conformes a les disposicions estatals o autonòmiques relatives a la seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de les construccions i, en cap cas, menyscbaran les mesures establides per a la protecció del medi ambient i del paisatge urbà o dels béns catalogats d'interés cultural o històric.

Article 36. Xarxa secundària de dotacions i estàndards de qualitat urbana

1. La xarxa secundària està integrada per les infraestructures, espais lliures, jardins, equipaments i altres dotacions, que tenen un àmbit d'influència propi d'un sector o àmbit equivalent. Les categories i la nomenclatura per a designar les dotacions s'ajustaran als criteris d'unificació disposats en l'annex IV d'esta llei.

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

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

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

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

4. En sòl urbà subjecte a actuacions aïllades o integrades, quan l'edificabilitat residencial mitjana preexistent en una subzona d'ordenació detallada ja supere el metre quadrat edificable, per metre quadrat de sòl, el nou planejament no podrà augmentar l'edificabilitat aplicable a cada parcel·la respecte a les previsions del planejament anterior ni arribar a la mitjana preexistent.

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

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

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

f) La fijación de alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 37. Sòl dotacional privat

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

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

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

Secció III Pla d'ordenació detallada

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

1. Són funcions del pla d'ordenació detallada:

a) Regular les ordenances generals d'edificació aplicables en tot el terme municipal, sense perjudici de les especificitats que puguen establir els plans parcials i de reforma interior, en atenció, degudament justificada, a les característiques singulars del seu específic sector o àrea d'ordenació.

b) Ordenar el sòl urbà, incloent-hi els nuclis urbanitzats, els assentaments rurals ja consolidats i els seus veïns, excepte en les àrees de reforma interior previstes. També ordenarà els àmbits de sòls semiconsolidats de vivenda unifamiliar en medi rural faltats d'urbanització, i podrà preveure la remissió d'esta ordenació al pla especial corresponent.

2. Quan ho aconselle el model d'ordenació elegit, el pla d'ordenació detallada també pot ordenar àmbits d'expansió urbana classificats com a sòl urbanitzable, fins i tot, quan per la seua amplitud i característiques puguen configurar un sector complet de pla parcial. En este últim cas, el pla d'ordenació detallada observarà, en el disseny de l'ordenació, els mateixos estàndards de qualitat urbana que són exigibles per a redactar un pla parcial.

3. Així mateix, quan el model d'ordenació adoptat mantinga els usos i els paràmetres corresponents a determinades zones o subzones de sòl urbà o a sectors concrets de sòl urbanitzable establides en el planejament anterior, el pla d'ordenació detallada es podrà formular i afectarà, exclusivament, aquells sòls on es vaja a innovar l'ordenació urbanística vigent.

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

Artículo 37. Suelo dotacional privado

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

2. Cuando se proponga un cambio de uso de este suelo dotacional privado, la administración competente por razón de la materia o el ayuntamiento, previo informe de aquella, deberán elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del plan. A falta de acuerdo sobre el precio de adquisición, este se justificará cumpliendo las garantías legales. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucratiu.

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

Sección III Plan de ordenación pormenorizada

Artículo 38. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada

1. Son funciones del plan de ordenación pormenorizada:

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

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

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

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

Article 39. Documentació del pla d'ordenació detallada

El pla d'ordenació detallada es formalitzarà amb:

a) Documents informatius i justificatius:

1.^ª Memòria informativa i justificativa, que, en tot cas, justificarà l'adequació del pla als plans supramunicipals i el compliment de l'ordenació estructural definida en el pla general estructural.

2.^ª Plànols d'estat actual i afeccions sobre el territori ordenat.

3.^ª Estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableixen els annexos I i II d'esta llei.

b) Documents amb eficàcia normativa:

1.^ª Plànols d'ordenació detallada a escala adequada, en general 1:2.000, on es plasmen gràficament els continguts que li són propis segons la secció 2.^ª anterior. En estos, s'integraran els elements de la xarxa primària interns o contigus.

2.^ª Ordenances generals d'usos, edificació i ordenació de parcel·la i ordenances particulars de les diferents subzones.

3.^ª Fitxes de gestió per a les unitats d'execució delimitades en el pla, d'acord amb els models establits en l'annex V d'esta llei.

Secció IV

Plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall

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

1. Els plans parcials ordenen detalladament sectors complets en àmbits de sòl urbanitzable. Els plans de reforma interior compleixen anàloga funció en àmbits urbanitzats prèviament o amb alt grau de consolidació i en els àmbits d'actuació sobre el medi urbà a què fan referència els articles 35 i 72 d'esta llei i la legislació de l'Estat en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els plans parcials es desenrotllaran, en tot el seu àmbit, per mitjà d'una o diverses unitats d'execució. Els plans de reforma interior també podran delimitar estes unitats per necessitats funcionals de renovació urbana o quan siguen necessàries segons les normes i criteris d'equidistribució previstos pel pla general estructural i esta llei; i establiran els àmbits que s'han de desenrotllar per mitjà d'actuacions aïllades, en els llocs on no siguen necessàries les actuacions integrades.

3. Els plans parcials i els plans de reforma interior hauran de contindre la documentació següent, amb referència al que estableix la secció II anterior:

a) Documents sense eficàcia normativa:

1.^ª Memòria informativa i justificativa.

2.^ª Estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableix el capítol II del títol I d'este llibre, així com els altres estudis previstos en l'article 34 d'esta llei, en la mesura que ho necessite l'abast de les seues determinacions.

3.^ª Plànols de l'estat actual i de les afeccions del territori.

4.^ª Inventari d'edificacions existents.

5.^ª Estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, si no estigueren convenientment detallades en el pla general estructural.

b) Documents amb eficàcia normativa:

1.^ª Plànols d'ordenació i plànol de conjunt refós que permeta visualitzar el resultat final d'esta ordenació en l'entorn o barri contigu al sector i la seua coordinació amb l'ordenació estructural.

2.^ª Ordenança particular d'edificació i usos del sòl, en els casos en què es justifique la seua procedència per necessitats específiques de l'àmbit ordenat, incloent-hi, si és el cas, les determinacions de l'instrument de paisatge que corresponga.

3.^ª En tot cas, respecte a l'edificació existent: ordenances específiques del grau de protecció, del règim de fora d'ordenació o de la seua situació transitòria.

Article 41. Estudis de detall

1. Els estudis de detall definixen o remodelen volums i alineacions, sense que puguen modificar altres determinacions pròpies del pla que desenrotlla.

2. Es formularan per a les àrees delimitades o en els casos definits pels plans de rang superior, i han de comprendre, com a mínim, illes de cases o unitats urbanes equivalents completes.

Artículo 39. Documentación del plan de ordenación pormenorizada

El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:

a) Documentos informativos y justificativos:

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

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

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

b) Documentos con eficacia normativa:

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

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

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

Sección IV

Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

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

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

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

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

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.^º Memoria informativa y justificativa.

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

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

4.^º Inventario de edificaciones existentes.

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

b) Documentos con eficacia normativa:

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

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

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

Artículo 41. Estudios de detalle

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

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

3. Podran crear els nous vials o sòls dotacionals que necessite la remodelació tipològica o morfològica del volum ordenat, o ampliar-los, però sense alterar la funcionalitat dels previstos en el pla que desenrotllen.

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

CAPÍTOL IV

Catàleg de proteccions i plans especials

Article 42. Catàleg de proteccions

1. El catàleg de proteccions és un instrument d'ordenació d'àmbit municipal, per mitjà del qual es determinen aquells elements territorials, espais o béns immobles que, quant als seus especials valors culturals, naturals, paisatgístics o altres, requereixen d'un règim de conservació específic i, si és el cas, l'adopció de mesures cautelars de protecció o de foment i posada en valor.

2. El catàleg de proteccions haurà de contindre tots els elements territorials existents en un municipi sobre els quals recaiga algun tipus de protecció derivada de la legislació del patrimoni cultural, del patrimoni natural i del paisatge, així com dels instruments previstos en estes legislacions per a la seua concreció i desenrotllament. A més dels elements esmentats, el catàleg podrà contindre altres elements que, fins i tot sense gaudir de la protecció específica definida per la legislació vigent, s'estima que han de considerar-se juntament amb els anteriors, quant al seu interès local o per la seua incidència territorial i urbanística.

3. Els elements que formen part del catàleg de proteccions podran identificar-se tant individualment, com formant part d'un conjunt.

4. El catàleg de proteccions diferenciarà, almenys, tres seccions: patrimoni cultural, patrimoni natural i paisatge; a estes seccions, es podran afegir aquelles altres que s'estimen convenientes per la seua presència significativa en el municipi. Cada una d'estes tindrà el contingut següent:

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

b) Anàlisi del conjunt, criteris de valoració i selecció, criteris de classificació, criteris de protecció i integració en l'ordenació territorial i urbanística, criteris de foment i possibilitats d'intervenció. Proposta de catalogació.

c) Memòria justificativa de la selecció efectuada, classificació i tipus de protecció, propostes normatives i d'actuació. Quadre resum amb les principals dades de la catalogació.

d) Fitxa individualitzada de cada element i conjunt catalogat, que inclourà la seua identificació, emplaçament, descripció, nivells de protecció i ús, actuacions previstes i normativa aplicable; tot això d'acord amb els formats i les indicacions continguts en l'annex VI d'esta llei.

e) Plànol general amb la situació i emplaçament de tots els elements catalogats.

f) Determinacions generals que s'han d'incorporar en el pla general estructural o en els instruments d'ordenació detallada.

5. Tot pla general estructural haurà de contindre necessàriament un catàleg de proteccions, que comprendrà tot el terme municipal, amb independència que este es puga formular, revisar o modificar de manera separada; en eixe cas, s'incorporarà al registre autonòmic que arplega els catàlegs com a instrument independent.

6. Als efectes de la secció de patrimoni cultural, es considera que conformen l'ordenació estructural els béns integrants de l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià, que inclou els Béns d'Interès Cultural i els Béns de Rellevància Local.

7. A fi de poder normalitzar el tractament urbanístic i territorial dels elements i conjunts catalogats del patrimoni cultural, i sense que això afecte les categories de protecció establides per la seua legislació corresponent, estos elements es caracteritzaran segons els nivells de protecció determinats en l'annex VI d'esta llei.

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

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

CAPÍTULO IV

Catálogo de protecciones y planes especiales

Artículo 42. Catálogo de protecciones

1. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 43. Plans especials

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

2. La seua documentació serà la següent:

a) Documents sense eficàcia normativa:

1.ª Documentació informativa gràfica i escrita.

2.ª Memòria descriptiva i justificativa i estudis complementaris.

3.ª Estudi ambiental i territorial estratègic i estudi d'integració paisatgística o, si és el cas, estudi de paisatge, d'acord amb el que estableixen els annexos I i II d'esta llei.

4.ª Estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, si són necessaris d'acord amb els realitzats en el pla general estructural.

b) Documents amb eficàcia normativa:

1.ª Ordenances.

2.ª Catàleg, quan calga.

3.ª Plànols d'ordenació.

CAPÍTOL V

Competències per a l'aprovació dels plans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. La Generalitat pot assumir la redacció de plans i programes d'àmbit municipal per a l'exercici de les seues competències sectorials. La promoció, tramitació, aprovació i gestió d'estos plans correspondrà a la conselleria competent per raó de la matèria sectorial que els motive, amb un informe previ de l'òrgan competent en matèria d'urbanisme i avaluació ambiental i territorial, si és el cas.

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

5. Els ajuntaments són competents per a la formulació i tramitació dels plans d'àmbit municipal, i l'aprovació d'aquells que fixen o modifiquen l'ordenació detallada, sense perjudi de les competències mancomunades i de les que s'atribuïxen a la Generalitat en els apartats anteriors.

6. Per acord del Consell, a proposta o amb un informe previ del municipi i de l'òrgan ambiental i territorial, cal suspendre la vigència dels plans d'àmbit municipal i dictar normes transitòries d'urgència que els substituïsquen en situacions excepcionals.

Artículo 43. Planes especiales

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

2. Su documentación será la siguiente:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Documentación informativa gráfica y escrita.

2.º Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

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

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

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Ordenanzas.

2.º Catálogo, cuando sea preciso.

3.º Planos de ordenación.

CAPÍTULO V

Competencias para la aprobación de los planes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTOL III

Procediment d'elaboració i aprovació de plans i programes

CAPÍTOL I

Tipus de procediments en el planejament

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

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

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

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

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

1. Són objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària els plans i programes, així com les seues modificacions, que adopte o approve una administració pública i l'elaboració i l'aprovació dels quals estiga exigida per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell, quan:

a) Establisquen el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental relatius a: agricultura, ramaderia, silvicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, riscos naturals i induïts, ocupació del domini públic marítimoterrestre, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbanitzat o rural, o de l'ús del sòl.

b) Requerisquen una avaluació d'acord amb la normativa comunitària, estatal o autonòmica reguladora de la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000.

c) L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els plans d'acció territorial, els plans generals estructurals, les actuacions territorials estratègiques o qualssevol altres plans o programes i aquelles modificacions dels abans enunciatos que establisquen o modifiquen l'ordenació estructural, i així ho estableisca l'òrgan ambiental i territorial.

2. Els plans i programes relatius a la defensa de la nació, la protecció civil en casos d'emergència i els de caràcter financer o pressupostari queden exclosos de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

3. L'òrgan ambiental i territorial determinarà si un pla o programa ha de ser objecte d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada o ordinària en els casos següents:

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

b) Els plans i programes esmentats en l'apartat 1 que establisquen l'ús, en l'àmbit municipal, de zones de reduïda extensió. Queden inclosos en estos casos aquells plans o programes que comporten una nova ocupació de sòl no urbanitzable per a realitzar operacions puntuals de reordenació o ampliació limitada de vores de sòls consolidats, als quals fan referència els articles 72.3.b i 73.1.d d'esta llei, llevat que s'estableisca la seua innecessarietat en la declaració ambiental i territorial del pla general estructural.

c) Els plans i programes que establisquen un marc per a l'autorització en el futur de projectes i no complisquen els altres requisits mencionats en l'apartat 1.

L'òrgan ambiental i territorial resoldrà estos casos tenint en consideració els criteris de l'annex VIII d'esta llei.

CAPÍTOL II

Tramitació dels plans i programes subjectes a avaluació ambiental i territorial estratègica

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

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

TÍTULO III

Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas

CAPÍTULO I

Tipos de procedimientos en el planeamiento

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

1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.

2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

3. Las actuaciones territoriales estratégicas tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.

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

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

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

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

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

2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

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

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

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

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

CAPÍTULO II

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

Artículo 47. Objetivos de la evaluación ambiental y territorial estratégica

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

a) Integrar els criteris i condicionants ambientals, juntament amb els funcionals i territorials, al llarg de tot el procés d'elaboració del pla o programa, des de l'inici dels treballs preparatoris fins a la seua aprovació.

b) Assegurar l'efectiva participació del públic, i de les institucions i organismes afectats pel pla o programa, en la seua elaboració, així com la transparència en la presa de decisions de planificació.

c) Aconseguir un elevat nivell de protecció del medi ambient i promoure el desenvolupament sostenible, en les seues dimensions econòmica, social i ambiental.

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

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

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

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

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

c) Òrgan ambiental i territorial: és l'òrgan autonòmic, dependent de la conselleria competent en ordenació del territori i medi ambient que realitza l'anàlisi tècnic dels expedients d'avaluació ambiental i territorial, formula les declaracions ambientals i territorials estratègiques, i que, en col·laboració amb l'òrgan promotor i substantiu, vetla per la integració dels aspectes ambientals, junt amb els territorials i funcionals, en l'elaboració del pla o programa. Podrà delegar-se l'exercici de les competències en esta matèria en els ajuntaments, sempre que es tracte de plans que afecten únicament i exclusivament a l'ordenació detallada definida en la present llei i s'acredite disposar de mitjans tècnics i personals necessaris per a l'exercici de la competència.

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

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

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

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

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

a) Que tinga, entre els fins acreditats en els seus estatuts, la protecció del medi ambient en general o la d'algun dels seus elements en particular, i que estos fins puguen resultar afectats pel pla o programa de què es tracte.

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

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

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

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

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

b) Consulta a les administracions públiques afectades.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.

b) Consulta a las administraciones públicas afectadas.

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

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

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

f) Elaboració de la proposta de pla o programa.

g) Declaració ambiental i territorial estratègica.

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

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

j) Aprovació del pla o programa i publicitat.

k) Aplicació del pla de seguiment ambiental i territorial, després de l'aprovació del pla o programa i durant la seua execució, per a verificar el compliment de les previsions ambientals i territorials.

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

Article 50. Inici del procediment. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica

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

a) Els objectius de la planificació i la descripció de la problemàtica sobre la qual actua.

b) L'abast, àmbit i possible contingut de les alternatives del pla que es proposa.

c) El desenvolupament previsible del pla o programa.

d) Un diagnòstic de la situació del medi ambient i del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.

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

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

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

a) La motivació de l'aplicació del procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

b) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.

c) Les mesures previstes per a prevenir, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar, qualsevol efecte negatiu important en el medi ambient i en el territori, que es derive de l'aplicació del pla o programa, així com per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i la seua adaptació a este.

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

3. L'òrgan substantiu remetrà a l'òrgan ambiental i territorial la sol·licitud i la documentació que l'acompanya presentades per l'òrgan

c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.

d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.

e) Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.

f) Elaboración de la propuesta de plan o programa.

g) Declaración ambiental y territorial estratégica.

h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.

i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.

j) Aprobación del plan o programa y publicidad.

k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.

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

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

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

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidència en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

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

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

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

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

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

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano

promotor, una vegada que haja comprovat que s'ajusta al que estableixen els apartats anteriors i la legislació sectorial.

4. En el termini de quinze dies des de la recepció, l'òrgan ambiental i territorial examinarà la documentació presentada. Si apreciara que la sol·licitud no s'acompanya d'algun dels documents preceptius, requerirà a l'òrgan promotor, informant-ne a l'òrgan substantiu, perquè en el termini de deu dies procedisca a l'esmena de la documentació, interrompent-se el còmput del termini per a la finalització de l'avaluació. Si així no ho fera, es tindrà el promotor per desistit de la seua petició, prèvia resolució de l'òrgan ambiental i territorial. Este termini podrà ser ampliat fins a cinc dies, a petició de l'interessat o a iniciativa de l'òrgan ambiental i territorial, quan l'aportació dels documents requerits presente dificultats especials.

Així mateix, si l'òrgan ambiental i territorial estima de manera inequívoca que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals, o quan el document inicial estratègic no reunisca condicions de qualitat suficients apreciades per l'òrgan esmentat, o quan s'haja no admès o s'haja dictat una declaració ambiental i territorial estratègica desfavorable en un pla o programa anàleg al presentat, podrà declarar la inadmissió en el termini de trenta dies. Prèviament, haurà de donar audiència a l'òrgan substantiu i a l'òrgan promotor, per un termini de deu dies, que suspensarà el termini per a declarar la inadmissió. La resolució per la qual s'acorde la inadmissió justificarà les raons per les quals s'aprecia la causa d'esta, i contra esta resolució podran interposar-se els recursos que siguen procedents legalment en via administrativa i judicial, si és el cas.

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

1. L'òrgan ambiental i territorial sotmetrà el document que conté l'esborrany del pla o programa i el document inicial estratègic a consultes de les administracions públiques afectades segons el contingut de l'article 49.1 apartat d d'esta llei i persones interessades, les quals es pronunciaran en el termini màxim de quaranta-cinc dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe. Transcorregut este termini sense que s'haja rebut el pronunciament, el procediment continuarà en els termes establits en la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental, sent públiques, en tot cas, les decisions que finalment adopte.

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

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

b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'esta llei, que el pla o programa no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, i l'avaluació ambiental i territorial estratègica es resoldrà pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla o programa de conformitat amb el capítol següent o a la seua normativa sectorial.

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

3. El termini de què disposa l'òrgan ambiental i territorial per a emetre el document que corresponga, de conformitat amb l'apartat anterior, és de quatre mesos des de la recepció del document de sol·licitud, prorrogable per altres dos mesos en el cas de l'apartat a o quan la complexitat del document ho requerisca.

4. El document d'abast inclourà:

a) El resultat de les consultes realitzades a les administracions públiques afectades.

promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

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

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

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

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

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

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

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

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

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

4. El documento de alcance incluirá:

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

b) L'abast i el nivell de detall amb què haja de redactar-se l'estudi ambiental i territorial estratègic, amb referència als objectius ambientals i territorials i els seus indicadors, els principis de sostenibilitat aplicables, les afeccions legals, els criteris i condicions ambientals, funcionals i territorials estratègics i els possibles efectes significatius sobre el medi ambient i el territori que s'han de considerar en la redacció del pla o programa.

c) Pla de participació pública que identifique les administracions públiques afectades i el públic interessat en el pla o programa i les modalitats o amplitud d'informació i consulta.

El pla de participació pública haurà de contenir, si més no, la informació pública mitjançant anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en un medi de comunicació social de premsa escrita de gran difusió i posar la documentació a disposició del públic. En cas de revisions de plans generals d'ordenació estructural i de modificacions que suposen canvis de classificació de sòl que alteren el model territorial del municipi o en la qualificació del sòl que n'incrementen l'aprofitament, el pla de participació pública inclourà, a més i si més no, la celebració de sessions explicatives obertes al públic sobre el contingut de l'ordenació futura i les alternatives presentades, l'elaboració de resums i infografies de les propostes d'ordenació més importants per a facilitar la difusió i la comprensió ciutadana de l'ordenació, com també la memòria de viabilitat econòmica preceptiva, elaborada sobre la base d'estudis de mercat rigorosos i acreditats per societats de tasació homologades per entitats públiques amb competència per a això o per entitats anàlogues d'altres països.

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

6. El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic caducarà si, transcorreguts dos anys des de la seua notificació a l'òrgan promotor, este no haguera remès a l'òrgan ambiental i territorial la documentació referida en l'article 54 d'esta llei. Este termini podrà prorrogar-se justificadament per altres dos anys més.

7. La resolució de l'informe ambiental i territorial estratègic emesa en el procediment simplificat es comunicarà a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, als efectes de continuar el procediment d'aprovació del pla o programa de conformitat amb el capítol següent d'esta llei o la legislació sectorial corresponent. Esta resolució no serà susceptible de cap recurs, sense perjudi que, si és el cas, siguen procedents en via judicial contenciosa administrativa davant de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla o programa, o bé, sense perjudi dels que siguen procedents en via administrativa davant de l'acte, si és el cas, d'aprovació del pla o programa.

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

Article 52. Elaboració de la versió preliminar del pla o programa i l'estudi ambiental i territorial estratègic

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

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

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

b) Facilitar la informació especificada en l'annex VII d'esta llei, així com aquella que es considere raonablement necessària per a assegurar la qualitat de l'estudi.

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

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

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

5. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratègic se pondrá a disposición del público a través de la pàgina web del òrgan ambiental i territorial y del òrgan substantiu.

6. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratègic caducarà si, transcurridos dos años desde su notificación al òrgan promotor, este no hubiere remitido al òrgan ambiental i territorial la documentació referida en el artículo 54 de esta ley. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.

7. La resolució del informe ambiental i territorial estratègic emita en el procedimiento simplificado se comunicarà al òrgan promotor y al òrgan substantiu, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al capítol siguiente de esta ley o a la legislació sectorial correspondiente. Esta resolució no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en via judicial contencioso-administrativa frente a la disposició de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en via administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

El informe ambiental i territorial estratègic perderà su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratègica simplificada del plan o programa.

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

1. Una vez emitido el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratègic, el òrgan promotor elaborarà todos los documentos que integran el plan o programa. En el caso de los planes urbanísticos o territoriales, deberá incluir la documentació exigible conforme al título II precedente, que constituirà la versió preliminar del plan.

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

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

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

c) Ser accessible i intel·ligible per al públic i les administracions públiques afectades i contindre un resum no tècnic de la informació a què fa referència l'annex VII d'esta llei.

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

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

Article 53. Participació pública i consultes

1. La versió inicial del pla o programa, incloent-hi l'estudi ambiental i territorial estratègic i la resta de documents exigibles per la normativa sectorial, seran sotmesos, per l'òrgan promotor, a participació pública i consultes amb les administracions públiques afectades i amb les persones interessades, per mitjà de les accions definides en el pla de participació pública.

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

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

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

4. Durant esta fase, es podran formular alegacions i observacions, i es podran aportar tot tipus de documentació o mitjans de prova que es consideren adequats per a donar-li suport.

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

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

No es tindran en compte els informes o alegacions rebuts fora dels terminis establits.

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

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

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

Artículo 53. Participación pública y consultas

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

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

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

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

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

5. Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretenden introducir cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y se publicará anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, dándose audiencia por el plazo de 20 días, acompañada de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. En ese periodo, se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

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

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

Article 54. Proposta de pla o programa i declaració ambiental i territorial estratègica

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

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

a) L'estudi ambiental i territorial estratègic.

b) Els resultats de les consultes, de la informació pública i del pla de participació pública en els termes establerts en l'apartat 4.c de l'article 54 d'esta llei.

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

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

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

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

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

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

4. Si, una vegada realitzat l'anàlisi tècnica de l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica, l'òrgan ambiental i territorial conclou que la informació pública o les consultes no s'han realitzat d'acord amb esta llei o que es requereix informació addicional per a formular la declaració ambiental i territorial estratègica, sol·licitarà l'esmena escaient o el compliment adequat a l'òrgan promotor o substantiu en els termes de la legislació de l'Estat sobre avaluació ambiental. Si, transcorreguts tres mesos, l'òrgan ambiental i territorial no ha rebut l'esmena de l'expedient o la documentació addicional requerida, o si, una vegada presentada, és insuficient, de conformitat amb la legislació de l'Estat en matèria d'avaluació ambiental i de règim jurídic i procediment administratiu comú, procedirà a l'arxivament de les actuacions, i considerarà finalitzada l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment ordinari. Contra esta resolució podran interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si és el cas.

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

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

7. La declaració ambiental i territorial estratègica serà coherent amb el document d'abast i les altres actuacions de l'administració autonòmi-

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

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

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

a) El estudio ambiental y territorial estratégico.

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

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

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

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

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

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

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

4. Si, una vez realizado el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, el órgano ambiental y territorial concluyera que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a esta ley o que se requiere información adicional para formular la declaración ambiental y territorial estratégica, solicitará la subsanación o cumplimiento al órgano promotor o sustantivo en los términos de la legislación del Estado sobre evaluación ambiental. Si, transcurridos tres meses, el órgano ambiental y territorial no hubiera recibido la subsanación del expediente o la documentación adicional requerida, o si, una vez presentada, fuera insuficiente, de conformidad con la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental y de régimen jurídico y procedimiento administrativo común, procederá al archivo de las actuaciones, dando por finalizada la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento ordinario. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en via administrativa y judicial en su caso.

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

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

7. La declaración ambiental y territorial estratégica será coherente con el documento de alcance y las demás actuaciones de la administra-

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

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

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

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

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

2. L'òrgan competent resol drà sobre l'aprovació el pla o programa d'acord amb esta llei o amb la normativa sectorial aplicable, i verificarà la inclusió de les determinacions de la declaració ambiental i territorial estratègica i prendrà en consideració raonada els estudis i documents sectorials que l'acompanyen. El termini per a l'aprovació definitiva dels plans urbanístics i territorials serà de tres mesos des de la recepció de la documentació completa.

3. Quan les objeccions a l'aprovació definitiva afecten àrees o determinacions tan concretes que si hi prescindim el pla no es pot aplicar amb coherència, este s'aprovarà definitivament excepte en la part objecte d'objeccions, que quedarà en suspens fins a la seua rectificació en els termes precisats per la resolució aprovatòria. Si les objeccions són d'abast limitat i poden esmenar-se amb una correcció tècnica específica consensuada amb l'òrgan promotor, l'aprovació definitiva se supeditarà en la seua eficàcia a la mera formalització documental d'esta correcció. La resolució aprovatòria pot delegar en un òrgan subordinat, fins i tot unipersonal, la facultat de comprovar que la correcció s'efectua en els termes acordats, i, una vegada verificat això, ordenar la publicació de l'aprovació definitiva.

4. Als efectes del que s'ha regulat en l'apartat anterior, s'entén per correccions aquelles que tinguen per objecte la incorporació de modificacions, determinacions o continguts a l'instrument de planejament i tramitació, en els termes que s'indiquen en l'acord aprovatori supeditat, sense implicar un nou acord aprovatori, o que facen referència a la forma de presentació del document, com ara l'elaboració d'un text refós o altres casos anàlegs.

5. Juntament amb el document de pla o programa, per a la seua aprovació, l'òrgan promotor haurà de presentar un document amb el contingut de les lletres b i c de l'apartat 1 de l'article següent.

6. L'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics municipals, junt amb les seues normes urbanístiques, es publicaran, perquè entren en vigor, en el *Butlletí Oficial de la Província*. L'acord d'aprovació definitiva de la resta de plans, junt amb les seues normes urbanístiques, es publicaran, perquè entren en vigor, en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. En esta publicació s'inclourà també la documentació a que

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

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

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

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

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

2. El órgano competente resolverá sobre la aprobación el plan o programa de acuerdo con esta ley o con la normativa sectorial aplicable, verificando la inclusión de las determinaciones de la declaración ambiental y territorial estratègica y tomando en consideración razonada los estudios y documentos sectoriales que lo acompañan. El plazo para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos y territoriales será de tres meses desde la recepción de la documentación completa.

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

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

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

6. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán, para su entrada en vigor, en el *Boletín Oficial de la Província*. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. En esta publicación se incluirá también la

es referix l'article 26.2 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, quan no estiga inclosa en l'acord d'aprovació.

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

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

Article 56. Publicitat, seguiment, modificació i caducitat

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

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

b) La declaració ambiental i territorial estratègica.

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

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

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

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

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

6. A la vista d'esta sol·licitud, l'òrgan ambiental i territorial podrà acordar la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental i territorial estratègica en el cas que no s'hagen produït canvis substancials en els elements essencials que van servir de base per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica, i ampliarà la seua vigència per dos anys addicionals. Transcorregut este termini sense que s'haja aprovat el pla o programa, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

7. L'òrgan ambiental i territorial resoldrà la sol·licitud de pròrroga en un termini de sis mesos comptador des de la data de presentació d'esta sol·licitud. Prèviament, l'òrgan ambiental i territorial sol·licitarà que emeten informe les administracions públiques afectades per raó de la matèria en relació amb els elements essencials que van servir de

documentació a que se refereix el artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, cuando no esté incluida en el acuerdo de aprobación.

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

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

Artículo 56. Publicidad, seguimiento, modificación y caducidad

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

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

b) La declaración ambiental y territorial estratègica.

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

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

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

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

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

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

7. El órgano ambiental y territorial resolverá sobre la solicitud de pròrroga en un plazo de seis meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Prèviament, el órgano ambiental y territorial sol·licitarà informe a las administraciones públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron de

base per a realitzar l'avaluació ambiental i territorial estratègica. Estes administracions hauran de pronunciar-se en el termini de dos mesos, que podrà ampliar-se, per raons degudament justificades, un mes més.

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

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

CAPÍTOL III

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

Article 57. Tramitació dels plans que no estiguen subjectes al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica.

1. Quan un pla no estiga subjecte al procediment ordinari d'avaluació ambiental i territorial estratègica, una vegada realitzades les actuacions previstes en els articles 50 i 51 d'esta llei, se seguiran els tràmits següents:

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

b) Durant el mateix termini d'informació pública es consultarà als organismes afectats, amb petició dels informes exigibles d'acord amb la legislació setorial, i també les entitats subministradores dels serveis públics urbans que puguen resultar afectades. La falta d'emissió dels informes esmentats en el termini d'un mes permetrà prosseguir la tramitació de les actuacions. La conselleria competent per a l'aprovació dels instruments de planejament, a través de la direcció general corresponent, exercirà les funcions de coordinació necessàries en relació amb l'obtenció dels informes corresponents a les consultes que es realitzen als òrgans de la Generalitat en esta fase del procediment.

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

d) Una vegada concloues les anteriors actuacions, el pla serà sotmès a aprovació pel Ple de l'Ajuntament o òrgan que corresponga. Quan es modifique l'ordenació estructural, l'aprovació definitiva correspondrà a la conselleria competent en urbanisme. Els plans que tinguen com a objecte una diferent zonificació o ús urbanístic de zones verdes previstes requeriran dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. L'acord d'aprovació definitiva, junt amb les seues normes urbanístiques, es publicaran per a l'entrada en vigor en el *Butlletí Oficial de la Província*. Quan l'aprovació definitiva siga municipal, abans de la publicació, es remetrà una còpia digital del pla a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a la inscripció en el Registre Autòmic d'Instruments de Planejament Urbanístic.

base para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica. Estas administraciones deberán pronunciarse en el plazo de dos meses, que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por un mes más.

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

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

CAPÍTULO III

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

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

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

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación setorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

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

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

Article 58. Tramitació simultània de distints plans

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL IV

Tramitació de les actuacions territorials estratègiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i medi ambient resoldrà sobre l'admissió a tràmit de la documentació pre-

Artículo 58. Tramitación simultánea de distintos planes

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

Tramitación de las actuaciones territoriales estratégicas

Artículo 59. Procedimiento para el desarrollo de una actuación territorial estratègica

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

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

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

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

Artículo 60. Iniciativa y declaración de una actuación territorial estratègica

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

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

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

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

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

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

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

2. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente resolverá sobre la admisión a trámite de la documen-

sentada, d'acord amb els requisits de l'article 17.3 d'esta llei. En tot cas, la resolució favorable no prejudicarà el sentit de la declaració del Consell.

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

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

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

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

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

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

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

Article 61. Elaboració i aprovació del pla o projecte

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

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

2. La resolució aprovatòria del pla o projecte que instrumenta una actuació territorial estratègica comporta els efectes següents:

a) Modificació del planejament vigent, sense que siguen necessaris més tràmits posteriors, ni altres condicions de planejament o gestió urbanística més que les definides en la resolució aprovatòria.

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

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

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

Article 62. Execució de l'actuació territorial estratègica

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

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

3. La renúncia a la condició de promotor o la seua transmissió ha de ser autoritzada per l'òrgan de l'administració competent per al segui-

tación presentada, atendiendo a los requisitos del artículo 17.3 de esta ley. En cualquier caso, la resolución favorable no perjudicará el sentido de la declaración del Consell.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 61. Elaboración y aprobación del plan o proyecto

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

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

2. La resolució aprobatoria del plan o proyecto que instrumenta una actuació territorial estratègica conlleva los siguientes efectos:

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

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

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

El Consell podrà eximir excepcionalment a la actuació territorial estratègica de las licencias y autorizaciones cuya regulación sea competencia de la Generalitat, estando el resto de licencias a lo determinado por las legislaciones estatal y europea.

Artículo 62. Ejecución de la actuación territorial estratègica

1. Con caràcter previ a l'eficàcia de la resolució aprobatoria, se exigirà al promotor suscribir y garantizar sus compromisos en forma legal.

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

3. La renúncia a la condició de promotor o su transmissió ha de ser autorizada por el órgano de la administración competente para el

ment de l'actuació, igual que qualssevol altres canvis en les condicions de gestió inicialment previstes.

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

CAPÍTOL V

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

Article 63. Modificació dels plans i programes

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

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

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

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

3. Les noves solucions proposades hauran de mantindre l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i suplementar, si és el cas, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions, de manera que complisquen els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'esta llei.

Article 64. Suspensió de l'atorgament de llicències

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

2. La suspensió tindrà una duració màxima de dos anys. Este termini s'interromprà, amb alçament de la suspensió, si, transcorregut un any, no se sotmet a exposició pública la proposta de pla.

3. Després de l'exposició al públic d'un pla en tramitació, es reprendrà la suspensió, o s'iniciarà si no s'haguera adoptat amb anterioritat, fins que es complete el termini de dos anys màxim. En els àmbits delimitats de suspensió de llicències, només podran concedir-se llicències per a obres o actuacions compatibles amb l'antiga i la nova ordenació. Per a facilitar la compatibilitat, l'acord de suspensió de llicències podrà excusar el compliment d'aspectes accessoris de la nova ordenança, regulant-ho degudament.

4. L'eficàcia de l'acord de suspensió, o la represa d'esta, requerix la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, on s'indicaran els àmbits i el tipus de llicències afectades per la suspensió o anunciant el seu abast per remissió al document exposat al públic.

5. La suspensió de llicències implicarà, també, la dels acords aprovatoris de nous programes d'actuació en la zona afectada. Els programes d'actuació ja aprovats i encara vigents abans de la suspensió de llicències no es veuran afectats, llevat que en acordar-la es faça constar expressament, sense perjudi de les indemnitzacions que siguen procedents.

Article 65. Situació posterior a la suspensió de llicències

1. La suspensió s'extingix amb l'aprovació definitiva del planejament o pel transcurs del termini màxim de suspensió sense que s'haja aprovat definitivament el pla. La denegació de les sol·licituds de lli-

seguimiento de la actuación, al igual que cualesquiera otros cambios en las condiciones de gestión inicialmente previstas.

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

CAPÍTULO V

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

Artículo 63. Modificación de los planes y programas

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

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

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

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

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

Artículo 64. Suspensión del otorgamiento de licencias

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

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

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

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

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

Artículo 65. Situación posterior a la suspensión de licencias

1. La suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento o por el transcurso del plazo máximo de suspensión sin que se haya aprobado definitivamente el plan. La denegación de las sollicitu-

cència presentades abans de la suspensió, les quals s'haurien atorgat en el cas de no haver canvi d'ordenació, seran indemnitzables pel cost del projecte, i es tornaran, així mateix, els tributs i les càrregues que s'hagueren produït.

2. La indemnització d'altres perjudicats per canvis de planejament és procedent en els casos previstos per la legislació de sòl.

3. Finalitzat el segon any de suspensió de llicències, esta no podrà reiterar-se sobre la mateixa zona amb la mateixa finalitat en un termini de cinc anys. Quan siga estrictament necessari per a preservar la viabilitat de l'ordenació del pla en preparació, procedirà la suspensió del planejament i dictar normes transitòries d'urgència previstes en l'article 44.6 d'esta llei.

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

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

2. Eixos plans limitaran el seu contingut als sectors i determinacions indispensables per a possibilitar un desenvolupament urbanístic ordenat a curt termini, i hauran de ser substituïts, tan ràpidament com siga possible, per un nou pla d'elaboració municipal.

3. Per al període que s'estenga fins a l'aprovació del pla, es podran dictar normes transitòries d'urgència, per un termini determinat, de conformitat amb l'article 44.6 d'esta llei.

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

Article 67. Vigència dels plans i programes

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

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

TÍTOL I La gestió urbanística

CAPÍTOL I Marc general de la gestió urbanística

Secció I Principis generals i conceptes de la gestió urbanística

Article 68. Fins rectors de la gestió urbanística

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

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

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

Article 70. Planejament i actes de gestió urbanística

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

des de llicència presentadas antes de la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, serán indemnizables por el coste del proyecto, devolviéndose asimismo los tributos y cargas que se hubieren devengado.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 67. Vigencia de los planes y programas

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

LIBRO II GESTIÓN URBANÍSTICA: PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO I La gestión urbanística

CAPÍTULO I Marco general de la gestión urbanística

Sección I Principios generales y conceptos de la gestión urbanística

Artículo 68. Fines rectores de la gestión urbanística

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

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

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

Artículo 70. Planeamiento y actos de gestión urbanística

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

Article 71. Conceptes bàsics de l'equidistribució

Als efectes d'esta llei, s'entén per:

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Transferència d'aprofitament: operació jurídica per la qual els propietaris d'un terreny l'aprofitament objectiu del qual és inferior al seu aprofitament subjectiu, transmeten la diferència entre eixos dos aprofitaments, o part d'esta, a altres terrenys amb excedent d'aprofitament, per a la seua edificació. En el cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, esta comporta la cessió gratuïta dels terrenys a l'administració. Els uns i els altres sòls poden estar en distinta ubicació i situació urbanística.

Article 72. Actuacions integrades i actuacions aïllades. Unitats d'execució

1. Les actuacions integrades són àmbits de gestió urbanística que comporten la programació conjunta d'una o diverses unitats d'execució completes.

2. Les unitats d'execució són àmbits de gestió urbanística delimitats per a la seua programació i execució conjunta.

3. Les actuacions aïllades consisteixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis per mitjà de llicència d'obres. També són actuacions aïllades les que es desenrotllen per mitjà de programa, quan no siga possible realitzar-les directament per mitjà de llicència d'obres. El programa d'actuació aïllada pot comportar, com a fi complementari:

a) La realització d'obres accessòries d'urbanització adjacents a la parcel·la per a completar els servicis urbanístics existents, i convertir-la en solar.

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

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

4. Les actuacions sobre el medi urbà són aquelles definides per la llei de l'Estat sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, deli-

Artículo 71. Conceptos básicos de la equidistribución

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

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

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

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

d) Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios, que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

e) Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

f) Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de los terrenos, el aprovechamiento subjetivo que corresponde a sus propietarios. El excedente de aprovechamiento se origina bien porque el aprovechamiento tipo de un terreno es inferior a su aprovechamiento objetivo, bien porque el aprovechamiento subjetivo de su propietario es inferior al aprovechamiento tipo debido al porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

g) Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración: es el porcentaje de aprovechamiento tipo, libre de cargas de urbanización, que corresponde a la administración de acuerdo con esta ley.

h) Compensación de excedente de aprovechamiento: es la operación jurídico-económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno compensa onerosamente el excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para adquirir el derecho a construirlo.

i) Transferencia de aprovechamiento: operación jurídica por la que los propietarios de un terreno cuyo aprovechamiento objetivo es inferior a su aprovechamiento subjetivo, transmiten la diferencia entre esos dos aprovechamientos, o parte de ella, a otros terrenos con excedente de aprovechamiento, para su edificación. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, esta conlleva la cesión gratuita de los terrenos a la administración. Unos y otros suelos pueden estar en distinta ubicación y situación urbanística.

Artículo 72. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución

1. Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:

a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.

b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 25.4 de esta ley.

c) La parcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

4. Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la ley del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación

mitades com a tals en l'ordenació detallada dels instruments de planejament urbanístic previstos en esta llei o en el programa d'actuació aïllada o integrada que les desenvolupen. Les actuacions sobre el medi urbà tindran la consideració d'actuació integrada o actuació aïllada d'acord amb el que disposa este article i amb els criteris d'elecció entre l'una i l'altra regulats en l'article següent.

Article 73. Criteris d'elecció entre la delimitació d'actuacions aïllades o integrades

1. Els documents de planejament seguiran els criteris següents per a incloure terrenys en una actuació integrada o en una actuació aïllada:

a) En les illes de cases amb urbanització preexistent completa, serà procedent l'actuació aïllada, excepte quan concórreguen les circumstàncies que aconsellen la formulació d'un pla de reforma interior per a realitzar una actuació de renovació o regeneració sobre el medi urbà.

b) En les illes de cases amb urbanització preexistent parcial, serà procedent la seua inclusió com a actuació aïllada, sempre que siga viable connectar amb la urbanització existent les cares no urbanitzades. En cas contrari, s'inclourà en actuacions integrades el terreny imprescindible per a transformar-lo en solar. La delimitació de l'actuació integrada es realitzarà amb un criteri funcional i proporcionat.

c) En les illes de cases sense cap grau d'urbanització preexistent, serà procedent l'actuació integrada.

d) En els nuclis rurals xicotets, el pla general estructural podrà incloure en l'àrea d'actuacions aïllades illes de cases completes, per a la seua urbanització en este règim d'actuació, amb el fi regulat en els articles 25.4 i 72.3.b d'esta llei.

2. El grau d'urbanització de l'illa de cases corresponent es ponderrà en funció de les alineacions del planejament vigent que s'ha d'executar.

Secció II
Regles d'equidistribució que ha de contindre
el planejament urbanístic

Article 74. Càlcul de l'aprofitament tipus

1. El pla d'ordenació detallada determinarà l'aprofitament tipus en funció de l'aprofitament objectiu dels terrenys inclosos en l'àrea de repartiment prevista en el dit pla, homogeneïtzat per l'aplicació, a la superfície edificable corresponent a cada ús, de coeficients correctors, que expressen la relació entre els diferents valors de repercussió de cada ús, justificats segons un estudi de mercat; l'aprofitament objectiu total, així homogeneïtzat, es dividirà per la superfície total de l'àrea de repartiment, incloses les superfícies exteriors al mateix que siguen adscrites per a l'obtenció d'elements de la xarxa primària i excloses les superfícies de sòl públic preexistents en l'àrea de repartiment i que ja es troben destinades a l'ús assignat pel pla, excepte les que consten obtingudes de forma onerosa per l'administració, que donaran lloc a la corresponent adjudicació d'aprofitament a favor seu, en els termes que preveu l'article 83 d'esta llei. El resultat obtingut de la divisió indicada serà l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment.

2. Per al càlcul de l'aprofitament tipus en règim d'actuacions integrades, l'ordenació detallada, sobre la base dels criteris establits en l'ordenació estructural, tal com regula l'article 32 d'esta llei, delimitarà àrees de repartiment i calcularà els seus corresponents aprofitaments tipus. En tot cas, haurà de quedar garantit el just repartiment de beneficis i càrregues, que s'han de materialitzar en les reparcel·lacions, i es justificarà la viabilitat de les àrees de repartiment i les mesures adoptades per a la seua major equitat.

3. El càlcul de l'aprofitament tipus es concretarà en l'ordenació detallada en metres quadrats homogeneïtzats d'edificabilitat d'ús i tipologia característics per cada metre quadrat de sòl.

Article 75. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions integrades

1. En el sòl urbanitzable, cada àrea de repartiment estarà formada, preferentment, per cada un dels sectors complets de planejament o, si és el cas, per diversos sectors complets del mateix ús global o dominant i,

urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrollen. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en el artículo siguiente.

Artículo 73. Criterios de elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas

1. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.

b) En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.

c) En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.

d) En los pequeños núcleos rurales, el plan general estructural podrá incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 25.4 y 72.3.b de esta ley.

2. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderrará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.

Sección II
Reglas de equidistribución que ha de contener
el planeamiento urbanístico

Artículo 74. Cálculo del aprovechamiento tipo

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de esta ley, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipologia característicos por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 75. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas

1. En el suelo urbanizable, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o

en el cas d'ús residencial, del mateix rang de densitat, juntament amb la proporció de terrenys externs de la xarxa primària adscrits pel planejament. L'adscripció de cessions de xarxa primària a àrees de repartiment s'establirà justificadament per a compensar amb majors cessions les de major aprofitament, valor o rendiment, de forma equitativa.

No podrà haver-hi una diferència superior al trenta per cent, respecte del menor valor, entre l'aprofitament tipus de les àrees de repartiment amb el mateix ús global o dominant i amb una densitat residencial del mateix rang, segons els rangs de densitat establits en l'article 27 d'esta llei.

2. Cada sector dels plans de reforma interior constituirà una àrea de repartiment, excepte aquells terrenys per als quals el pla establisca un règim d'actuacions aïllades, segons la regulació establerta en l'article 72.3 d'esta llei. Excepcionalment, quan la disparitat de la situació urbanística així ho justifique, la delimitació de les àrees de repartiment podrà ajustar-se a una o varies unitats d'execució del sector o a varies actuacions aïllades. L'adscripció de cessions de Xarxa primària a estos àmbits de reforma interior s'establirà justificadament en funció de l'increment d'aprofitament que el nou planejament podria suposar respecte de l'anterior i de les necessitats de majors dotacions que este increment genere.

3. En els terrenys inclosos en unitats d'execució en sòl urbà, el pla d'ordenació detallada establirà per a cada una d'elles una àrea de repartiment juntament amb el sòl que li siga adscrit, de manera que l'aprofitament de cada unitat d'execució tinga un valor semblant, sense que existisca una diferència, en més o en menys, superior al quinze per cent, respecte a l'aprofitament urbanístic mitjà de l'àrea urbana homogènia en què es troben inclosos. El valor de l'aprofitament tipus es calcularà de conformitat amb l'apartat 1 de l'article anterior.

Article 76. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions aïllades

1. Les parcel·les subjectes a actuacions aïllades, sempre que el pla o la seua modificació no establisca un increment de l'aprofitament objectiu, formen àrea de repartiment juntament amb l'àmbit del seu vial de servici, que és el terreny adjacent necessari per a dotar-les de la condició de solar, o la part proporcional d'este.

2. Per als sòls subjectes a actuacions aïllades als quals el planejament no atribuïska un increment d'aprofitament respecte al pla anteriorment vigent, l'aprofitament tipus coincidirà amb el subjectiu.

3. Per als sòls subjectes a actuacions aïllades als quals el planejament atribuïska un increment d'aprofitament respecte del pla anterior, el pla establirà les regles per a fixar la cessió dotacional derivada de l'increment d'aprofitament, de manera que, com a mínim, es mantinga la proporció entre dotacions públiques i edificabilitat en l'àrea urbana homogènia i com a màxim les establertes en l'article 36 d'esta llei.

4. Les cessions dotacionals a què es referix l'apartat anterior es podran realitzar mitjançant transferències d'aprofitament. En cas d'impossibilitat física de materialitzar la cessió dotacional en terrenys del propi àmbit espacial de l'actuació aïllada, es podrà materialitzar mitjançant la cessió de superfície edificada de valor equivalent integrada en un complex immobiliari en la zona d'actuació, o fora d'ella si no fos possible, o mitjançant compensació econòmica equivalent substitutòria. Les quantitats obtingudes d'esta compensació s'integraran en el patrimoni públic de sòl amb la finalitat de l'obtenció dels sòls dotacionals corresponents.

CAPÍTOL II

Tècniques operatives de gestió de sòl

Secció I

Compensació, transferències i reserves d'aprofitament

Article 77. Aprofitament que correspon a l'administració i compensació d'excedents d'aprofitament. Modalitats

1. L'excedent d'aprofitament resultant del percentatge d'aprofitament tipus que correspon a l'administració es materialitzarà en terrenys cedits a esta, lliures de càrregues d'urbanització:

dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.

No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de esta ley.

2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.

3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos. El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior.

Artículo 76. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas

1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

3. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

4. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutiva. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

CAPÍTULO II

Técnicas operativas de gestión de suelo

Sección I

Compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento

Artículo 77. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades

1. El excedente de aprovechamiento resultante del porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración se materializará en terrenos cedidos a esta, libres de cargas de urbanización:

a) En el sòl urbanitzable previst en el pla general estructural, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del deu per cent de l'aprofitament tipus.

b) En els sectors de planejament parcial que es desenrotllen sense estar previstos en el pla general estructural, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del quinze per cent de l'aprofitament tipus. En este cas, un deu per cent serà per a l'administració actuant i un cinc per cent per a la Generalitat amb la finalitat destinar els ingressos derivats d'este patrimoni a la millora de la infraestructura verda.

c) En el sòl urbà inclòs en unitats d'execució, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del cinc per cent de l'aprofitament tipus.

d) En el sòl urbà inclòs en actuacions aïllades o en plans de reforma interior, l'aprofitament tipus coincideix amb l'aprofitament subjectiu. S'exceptuen d'esta regla els àmbits que tinguen un increment d'aprofitament respecte del planejament anterior, en els quals el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració actuant serà del cinc per cent respecte de l'increment de l'aprofitament tipus. En este cas, la cessió podrà realitzar-se preferentment per mitjà de cessió de sòl, lliure de càrregues d'urbanització, en el qual puga materialitzar-se l'aprofitament públic, o, a falta d'això, per mitjà de la cessió de superfície edificada de valor econòmic equivalent integrada en edificis en règim de propietat horitzontal, o per mitjà de compensació econòmica.

2. Quan una actuació presente, en conjunt, un excedent d'aprofitament perquè l'aprofitament tipus siga menor que l'aprofitament objectiu, este es compensarà:

a) Preferentment, per la cessió dels sòls dotacionals necessaris per a la seua urbanització interna o per a connectar o integrar l'actuació en les xarxes generals de servicis urbanístics.

b) Per la cessió de terrenys en un altre sector, àrea de repartiment o àmbit urbanístic o geogràfic, per mitjà de transferències d'aprofitament.

c) Cedint edificació preexistent, amb taxació prèvia, que siga del mateix valor als terrenys que haguera que cedir en el seu lloc.

d) En defecte dels anteriors, per mitjà de compensació econòmica pel valor de l'excedent d'aprofitament.

El que s'ha obtingut per esta compensació s'integrarà en el patrimoni públic de sòl.

Article 78. Transferències d'aprofitament

1. Els propietaris d'una finca poden transferir el seu aprofitament subjectiu a altres finques que disposen d'excedents d'aprofitament. Estos excedents seran compensats per mitjà de la transferència esmentada, que legitimarà l'edificació d'estos.

2. En el cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, la transferència comporta la cessió gratuïta a l'administració, lliure de càrregues i en ple domini, de la finca d'origen o de reserves d'aprofitament el valor de les quals siga igual a l'excedent d'aprofitament que s'hi pretén compensar.

3. Les transferències d'aprofitament poden aplicar-se tant a actuacions aïllades com a integrades, sempre que les parcel·les edificables presenten un excedent d'aprofitament i siga insuficient, per a la seua compensació, la mera cessió dels terrenys contigus i necessaris per a urbanitzar-les.

4. L'aprofitament pot transferir-se des de terrenys ubicats en qual·sevol localització geogràfica i siga a siga la seua destinació urbanística, però la superfície a cedir o l'aprofitament a compensar ha de ser major o menor en funció de l'aplicació dels coeficients correctors corresponents a ambdós sòls, determinats d'acord amb el que hi ha establert en l'article 74.1 d'esta llei.

Esta equivalència es verificarà d'acord amb les normes de valoració de la legislació estatal aplicable i, atés que és una cessió gratuïta, es tindran en compte, entre les normes esmentades, les aplicables a la reparcel·lació.

5. La transferència voluntària d'aprofitament l'ha d'aprovar l'ajuntament, a proposta subscripta dels interessats i formalitzada en escriptura pública, amb plànols adjunts expressius de la localització i les dimensions de les finques implicades.

Només en actuacions integrades és també admissible que la reparcel·lació discontinua tinga caràcter forçós, i en este cas es tramitarà d'acord amb la secció següent. La seua finalitat serà la de complir les

a) En el suelo urbanizable previsto en el plan general estructural, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del diez por cien del aprovechamiento tipo.

b) En los sectores de planeamiento parcial que se desarrollen sin estar previstos en el plan general estructural, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del quince por cien del aprovechamiento tipo. En este caso, un diez por cien será para la administración actuante y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde.

c) En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del cinco por cien del aprovechamiento tipo.

d) En el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas o en planes de reforma interior, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo. Se exceptúan de esta regla los ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en los que el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración actuante será del cinco por cien respecto del incremento del aprovechamiento tipo. En este caso, la cesión podrá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público, o, en su defecto, mediante la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:

a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.

b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.

c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

Artículo 78. Transferencias de aprovechamiento

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos excedentes serán compensados mediante dicha transferencia, que legitimarà la edificación de los mismos.

2. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, la transferencia conlleva la cesión gratuita a la administración, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca de origen o de reservas de aprovechamiento cuyo valor sea igual al excedente de aprovechamiento que se pretende compensar con ella.

3. Las transferencias de aprovechamiento pueden aplicarse tanto a actuaciones aisladas como integradas, siempre que las parcelas edificables presenten un excedente de aprovechamiento y sea insuficiente, para su compensación, la mera cesión de los terrenos contiguos y necesarios para urbanizarlas.

4. El aprovechamiento puede transferirse desde terrenos ubicados en cualquier localización geográfica y cualquiera que sea su destino urbanístico, pero la superficie a ceder o el aprovechamiento a compensar debe ser mayor o menor en función de la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes a ambos suelos, determinados de acuerdo con lo que establece el artículo 74.1 de la presente ley.

Dicha equivalencia se verificarà conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable y, siendo una cesión gratuita, se tendrán en cuenta, entre dichas normas, las aplicables a la reparcelación.

5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Sólo en actuaciones integradas es también admisible que la reparcelación discontinua tenga carácter forzoso, en cuyo caso se tramitarà conforme a la sección siguiente. Su finalidad será la de cumplir las

cessions externes que, si és el cas, corresponguen a estes actuacions per previsió de l'ordenació estructural.

La transferència, així com la incorporació de terrenys al domini públic o patrimoni municipal de sòl que comporte, ha de fer-se constar en el registre de la propietat.

Article 79. Reserves d'aprofitament

1. Amb motiu d'una cessió gratuïta de terrenys a l'administració, el cedent pot reservar-se l'aprofitament subjectiu dels terrenys per a la posterior transferència. Qui sufrague el preu just expropiatori d'un terreny, o renunci a percebre'l, pot reservar-se el seu corresponent aprofitament.

2. La reserva d'aprofitament ha de ser aprovada per l'ajuntament o per l'administració que expropie; en este últim cas, es requereix un informe municipal previ. L'ajuntament pot oposar-se al fet que es formalitze una reserva d'aprofitament quan puga dificultar la implementació dels mecanismes de gestió urbanística o la deguda execució del planejament; no obstant això, no podrà oposar-se a la ulterior transferència si, en el seu moment, va acceptar la reserva.

3. La reserva s'inscriurà en el registre de la propietat. El titular d'esta podrà alienar o hipotecar els aprofitaments fins i tot per a finançar la seua adquisició.

4. Es donarà prioritat a les sol·licituds de cancel·lació de reserves d'aprofitament derivades d'anteriors cessions, respecte a la cessió de nous sòls. La reserva es cancel·larà quan es transferisca l'aprofitament reservat.

5. En les actuacions urbanístiques que es duguen a terme per mitjà d'expropiació de terrenys reservats per a l'execució de dotacions públiques de xarxa primària o secundària, l'expropiat podrà fer reserva de l'aprofitament urbanístic que, si és el cas, tinguen atribuïts, com a pagament del preu just, i esta reserva serà d'aplicació preferent a l'àmbit a què estiga adscrita o funcionalment vinculada la dotació pública en els termes que preveu la llei. Si l'expropiat no exercita eixa opció, serà l'administració expropiant qui tinga dret a materialitzar els aprofitaments que, si és el cas, es deriven dels terrenys expropiats, subrogant-se en els drets i obligacions del propietari inicial.

6. Correspon també la reserva d'aprofitament quan l'obtenció dels terrenys es duga a terme per mitjà d'ocupació directa, regulada en l'article 107 d'esta llei.

Secció II Reparcel·lació

Article 80. Reparcel·lació: definició, finalitat i vinculació al pla

La reparcel·lació és la nova divisió de finques ajustada al planejament per a adjudicar-les entre els afectats segons el seu dret, i té per objecte:

a) Regularitzar urbanísticament la configuració i les fites de les finques.

b) Materialitzar la distribució de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

c) Retribuir l'urbanitzador per la seua labor, ja siga adjudicant-li parcel·les edificables o afectant estes a sufragar les càrregues d'urbanització.

d) Adjudicar a l'administració els terrenys urbanitzats, tant dotacionals com edificables, que legalment li corresponguen, en ple domini i lliures de càrregues.

e) Subrogar les finques originàries per parcel·les edificables i finques de resultat.

f) Compensar en metàl·lic als propietaris que no reben adjudicació en parcel·la.

g) Concretar les reserves per a vivenda de protecció pública en parcel·les determinades, de conformitat amb el pla o programa.

h) Concretar i assignar a cada propietari la part corresponent de les càrregues d'urbanització i establir les condicions i les garanties del pagament d'estes.

cesiones externas que, en su caso, correspondan a dichas actuaciones por previsión de la ordenación estructural.

La transferencia, así como la incorporación de terrenos al dominio público o patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el registro de la propiedad.

Artículo 79. Reservas de aprovechamiento

1. Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la administración, el cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia. Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento.

2. La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento o por la administración expropiante; en este último caso, se requiere un informe previo municipal. El ayuntamiento puede oponerse a que se formalice una reserva de aprovechamiento cuando pueda dificultar la implementación de los mecanismos de gestión urbanística o la debida ejecución del planeamiento; sin embargo, no podrá oponerse a la ulterior transferencia si, en su día, aceptó la reserva.

3. La reserva se inscribirá en el registro de la propiedad. El titular de ella podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos incluso para financiar su adquisición.

4. Se dará prioridad a las solicitudes de cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones, respecto a la cesión de nuevos suelos. La reserva se cancelará cuando se transfiera el aprovechamiento reservado.

5. En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, el expropiado podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar el expropiado esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario inicial.

6. Corresponde también la reserva de aprovechamiento cuando la obtención de los terrenos se lleve a cabo mediante ocupación directa, regulada en el artículo 107 de esta ley.

Sección II Reparcelación

Artículo 80. Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.

d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.

e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.

f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.

g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.

h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

Article 81. Modalitats, iniciativa i àmbit reparcel·lable

1. La reparcel·lació podrà dur-se a terme de forma voluntària o forçosa, a qual donarà lloc a l'adjudicació de finca de resultat o, quan siga improcedent, a indemnització substitutiva de l'adjudicació de sòl.

2. El projecte de reparcel·lació forçosa serà formulat per l'administració actuant, d'ofici o a iniciativa de l'urbanitzador.

3. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el mateix projecte de reparcel·lació i no necessàriament haurà de coincidir amb la unitat d'execució. Si, respecte a una mateixa unitat d'execució, es gestionen diverses reparcel·lacions, el resultat conjunt haurà de respectar els drets que correspondrien als afectats si s'haguera tramitat en un sol expedient.

Amb caràcter general, els sòls dotacionals afectats a la seua destinació s'exclouen de l'àrea reparcel·lable; no obstant això, podran incloure's als efectes de regularització de finques, i s'inclouran, si és el cas i lloc, les correlatives reserves d'aprofitament que consten inscrites en el registre de la propietat.

Article 82. Drets dels afectats per la reparcel·lació

Els propietaris tenen dret a la justa distribució de beneficis i càrregues i a la proporcionalitat entre l'aprofitament objectiu homogeneïtzat de la parcel·la adjudicada i la superfície de la seua finca originària, amb les precisions següents:

a) En cas de retribució en espècie, l'adjudicació al propietari disminueix en la part que correspon percebre a l'urbanitzador en pagament de càrregues d'urbanització.

b) Si, de conformitat amb el pla, les diverses finques d'origen presenten aprofitaments tipus heterogenis, correspondrà a cada propietari rebre adjudicacions proporcionals al seu respectiu aprofitament subjectiu.

c) Si les finques d'origen provenen de zones discontinues de distint valor de repercussió, l'adjudicació es corregirà per a preservar l'equivalència, de conformitat amb l'article 78.4 d'esta llei.

d) Les mateixes regles són aplicables quan l'aportació d'un propietari consistisca en una reserva d'aprofitament en compte de ser un terreny.

Article 83. Tractament dels béns de domini públic

1. Els béns de domini públic adquirits de forma onerosa per l'administració donaran lloc a la corresponent adjudicació a favor del titular de la reserva d'aprofitament.

2. Els béns demaniales adquirits per cessió gratuïta generaran dret a l'aprofitament quan la seua superfície siga major que la resultant de l'execució del pla i en proporció a la diferència; si és igual o inferior, s'entendrà substituïda l'una per l'altra, i no conferirà dret a aprofitament.

Els béns de domini i ús públic es presumixen adquirits per cessió gratuïta, llevat que conste el contrari.

3. Quan en la unitat d'execució siga necessària l'ocupació de béns de domini públic de titularitat supramunicipal que hagen de canviar d'ús per previsió del pla vigent, la reparcel·lació està subjecta a l'informe favorable de l'administració titular d'estos béns. A més, l'ocupació de l'immoble haurà de ser autoritzada per esta administració quan, després de les procedents adjudicacions o compensacions de reparcel·lació, siga possible materialitzar el canvi d'ús sense detriment o pertorbació de l'ús o servici públic a què estiguera destinat abans. Tot això sense perjudi de tramitar amb posterioritat el corresponent expedient de desafectació o aquell que siga procedent a fi de formalitzar l'alteració de l'ús.

Article 84. Valoració de béns i drets

1. Per a la valoració de finques s'aplicaran, en primer lloc, els criteris expressament manifestats pels interessats, sempre que siguen conformes a dret i sense perjudi de l'interés públic o de tercer.

2. Les parcel·les que s'han d'adjudicar es valoraran amb criteris objectius i generals, partint de les valoracions que s'hagen efectuat en el planejament. En el supòsit de la pèrdua de vigència dels valors de repercussió dels usos del sòl establits en l'ordenació detallada, els diferents coeficients correctors s'hauran d'actualitzar en els termes establits en l'article 74.1 d'esta llei mitjançant estudis de mercat referits al moment d'inici de la reparcel·lació.

Artículo 81. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, dando lugar a la adjudicación de finca de resultado o, cuando sea improcedente, a indemnización sustitutiva de la adjudicación de suelo.

2. El proyecto de reparcelación forzosa será formulado por la Administración actuante, de oficio o a iniciativa del urbanizador.

3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente.

Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.

Artículo 82. Derechos de los afectados por la reparcelación

Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.

b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.

c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 78.4 de esta ley.

d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.

Artículo 83. Tratamiento de los bienes de dominio público

1. Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor del titular de la reserva de aprovechamiento.

2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.

Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea necesaria la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la administración titular de dichos bienes. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del uso o servicio público al que estuviese antes destinado. Todo ello sin perjuicio de tramitar con posterioridad el correspondiente expediente de desafectación o aquel que procediera al objeto de formalizar la alteración del uso.

Artículo 84. Valoración de bienes y derechos

1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 74.1 de esta ley mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

3. Si no hi ha acord, la valoració dels béns i drets serà de conformitat amb la legislació estatal de sòl.

Article 85. Regles per a distribuir les adjudicacions

1. Les parcel·les s'adjudicaran de la manera que acorden els propietaris.

2. En defecte d'acord, les adjudicacions es realitzaran segons les regles següents:

a) La parcel·la s'adjudicarà al mateix propietari de la finca d'origen si esta engloba tota la superfície d'aquella i el seu amo té dret suficient per a això o, també, en el cas d'edificació consolidada previst en l'article 193 i següents d'esta llei.

b) Es procurarà que les finques adjudicades estiguen situades en el lloc més pròxim possible a les antigues propietats de què deriven.

c) Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permeta que s'adjudiquen finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a estos propietaris.

Esta mateixa regla s'aplicarà, quant als drets no adjudicats, quan el dret de determinats propietaris no quede esgotat amb l'adjudicació independent que es faça en favor seu.

d) Serà preferible l'adjudicació de finques independents al nombre més gran possible de propietaris, que l'adjudicació en proindivís, i esta última serà preferible a la indemnització en metàl·lic. En les adjudicacions en proindivís, es procurarà també la creació de comunitats del menor nombre possible de comuners.

e) Si la quantia dels drets dels propietaris, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador, si és el cas, no aconsegueix el quinze per cent de la parcel·la adjudicable de menor aprofitament, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic. La mateixa regla s'aplicarà quan els drets no adjudicats als quals fa referència l'apartat c anterior no aconsegueixen l'esmentat tant per cent.

f) Excepte en el cas d'edificació consolidada regulat en l'article 193 i següents d'esta llei, no es podran fer adjudicacions que excedisquen del quinze per cent dels drets dels adjudicataris. El propietari a qui s'adjudique un excés haurà de desembossar el seu pagament en la primera quota d'urbanització.

g) Si hi ha parcel·les sobrants, després de l'aplicació de les anteriors regles, podran adjudicar-se en proindivís als propietaris el defecte d'adjudicació dels quals supere el mínim de l'apartat e.

Article 86. Regles especials sobre proindivisos

1. L'acord aprovatori de la reparcel·lació podrà extingir, totalment o parcialment, els condominis existents sobre les finques aportades, excepte oposició expressa de tots els afectats. Amb este fi, el projecte de reparcel·lació proposarà les adjudicacions en finca independent dels drets corresponents a les quotes indivises de cada copropietari.

2. Després de l'exposició al públic de la reparcel·lació, i a fi d'evitar el proindivís, durant un termini màxim de quinze dies, els interessats podran efectuar-se requeriments recíprocs per a substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment haurà de cursar-se per mitjà d'acta notarial i oferir, simultàniament i alternativament, el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i donar un termini de deu dies al requerit per a triar si preferix pagar o cobrar, a un mateix preu unitari. El pagament o la consignació de la indemnització haurà de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. L'aportació de la garantia esmentada és condició d'eficàcia dels requeriments indicats. Si un propietari no atén un requeriment degudament formulat, s'entendrà que preferix cobrar, i la reparcel·lació s'aprovarà en conseqüència. El pagament de la indemnització haurà de realitzar-se en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord aprovatori de la reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini.

3. Inversament, en el termini a què fa referència l'apartat anterior, els propietaris poden presentar sol·licituds d'adjudicació en proindivís subscrietes per tots els afectats.

Article 87. Identificació i titularitat de finques, béns i drets afectats

1. L'urbanitzador ha d'investigar les titularitats de les finques, béns i drets afectats per l'actuació amb raonable diligència professio-

3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

Artículo 85. Reglas para distribuir las adjudicaciones

1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden los propietarios.

2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:

a) La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193 y siguientes de esta ley.

b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

e) Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

f) Salvo en el caso de edificación consolidada regulado en el artículo 193 y siguientes de esta ley, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.

g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

Artículo 86. Reglas especiales sobre proindivisos

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición expresa de todos los afectados. A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

2. Tras la exposición al público de la reparcelación, y a fin de evitar el proindiviso, durante un plazo máximo de quince días, los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar, a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar, y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización deberá realizarse en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

3. Inversamente, en el plazo al que se refiere el apartado anterior, los propietarios pueden presentar solicitudes de adjudicación en proindiviso suscritas por todos los afectados.

Artículo 87. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados

1. El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia

nal, d'acord amb el que es regula respecte d'això en la legislació sobre expropiació forçosa.

2. Els propietaris i titulars de finques, béns i drets afectats estan obligats a exhibir els títols que posseïsquen i declarar les situacions jurídiques que coneguen i afecten les seues finques, béns o drets. L'omissió, error o falsedat en estes declaracions no podrà afectar el resultat objectiu de la reparcel·lació. Si s'aprecia dol o negligència greu, podrà exigir-se la responsabilitat civil o penal que corresponga.

3. Els propietaris i l'urbanitzador podran aclarir la delimitació dels terrenys afectats quan hi haja dubtes que així ho justifiquen, a la vista de les alegacions presentades que plantegen discrepàncies sobre la delimitació. Estes alegacions han d'efectuar-se durant el període d'informació pública del projecte de reparcel·lació. La delimitació es durà a terme en els deu dies posteriors a la finalització de la informació pública, amb la presència en l'acte de delimitació dels tècnics redactors del projecte de reparcel·lació, els propietaris afectats i un funcionari públic. De l'acte de delimitació s'estendrà acta administrativa, la qual s'inclourà en l'expedient de la reparcel·lació.

4. En els procediments de gestió urbanística, s'observaran les presuncions i els beneficis legals reconeguts als titulars de drets inscrits segons la legislació hipotecària, i prevaldran, no obstant això, els mesuraments reals sobre les descripcions documentals que contradiguen la realitat.

Article 88. Titularitat dubtosa o litigiosa i titular amb domicili desconegut de finques, béns i drets afectats

1. Es considera litigiosa la finca que conste amb anotació registral preventiva de demanda sobre la seua propietat. Es considerarà dubtosa la finca la titularitat de la qual no conste fehacientment o per pública notorietat, per mitjà de la corresponent acta notarial, que acredite que compleix els requisits de la legislació hipotecària per a la seua inscripció en el registre de la propietat. Així mateix, si es planteja discrepància amb vista a la titularitat dels drets, el projecte de reparcel·lació es limitarà a qualificar la titularitat de dubtosa o litigiosa, segons siga procedent. La resolució definitiva sobre les qüestions de titularitat correspon als tribunals ordinaris.

2. En el cas que la titularitat no siga certa, de conformitat amb l'apartat anterior, o quan el titular tinga el domicili desconegut, l'adjudicació s'efectuarà en favor de l'administració actuant amb caràcter fiduciari, a compte de la seua atribució al verdader propietari quan este comparega o acredite el seu dret. L'administració assumirà la representació dels drets i interessos d'eixes titularitats als efectes de la tramitació de l'expedient, en el qual es tindrà també com a part qualsevol altre legítim interessat, tot això sense perjudi de la superior tutela judicial dels seus drets. Si els presumptes titulars no presten garantia de retribució, esta s'acordarà en terrenys. En el cas que el titular de la finca no comparega o no acredite el millor dret durant el termini de dos anys comptadors des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, s'aplicarà la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

3. En el cas que el titular tinga la condició d'extranger o no resident, i no haja designat fehacientment un representant en el territori espanyol, s'informarà també el consolat corresponent.

Article 89. Identificació registral de finques

1. La totalitat de la superfície inclosa en l'àrea reparcel·lable haurà de ser objecte d'identificació registral. El projecte de reparcel·lació serà títol hàbil per si sol per a la immatriculació de les finques no inscrites, expressant el títol o la manera en què van ser adquirides; així com per a la represa del tracte successiu interromput previst en l'article 88 d'esta llei i la rectificació de la seua extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva, sense necessitat d'un altre requisit. Així mateix, el projecte de reparcel·lació proposarà la realització de les operacions de modificació física que siguen necessàries per a la formació de les finques que han de ser incloses en l'àrea reparcel·lable, i serà necessària la delimitació de les restes de finques no incloses, en cas d'afectació parcial.

2. Les adjudicacions de les finques de resultat i la seua descripció hauran de complir els requisits establits en la legislació hipotecària per a permetre la inscripció del projecte de reparcel·lació en el registre de la propietat.

profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

2. Los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3. Los propietarios y el urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación. La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto de reparcelación, los propietarios afectados y un funcionario público. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación.

4. En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

Artículo 88. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados

1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. Asimismo, si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, el proyecto de reparcelación se limitará a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La resolución definitiva sobre las cuestiones de titularidad corresponde a los tribunales ordinarios.

2. En el supuesto de que la titularidad no resultase cierta, conforme al apartado anterior, o cuando el titular tenga el domicilio desconocido, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando este comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otro legítimo interesado, todo ello sin perjuicio de la superior tutela judicial de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

3. En el caso de que el titular tuviese la condición de extranjero o no residente, y no hubiera designado fehacientemente un representante en el territorio español, se dará también cuenta al consulado correspondiente.

Artículo 89. Identificación registral de fincas

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación será título hábil por sí solo para la immatriculació de las fincas no inscrites, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido previsto en el artículo 88 de esta ley y la rectificació de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto de reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación física que sean necesarias para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable, siendo necesaria la delimitación de los restos de fincas no incluidos, en caso de afectación parcial.

2. Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.

Article 90. Compte de liquidació provisional i liquidació definitiva de la reparcel·lació

1. El compte de liquidació provisional establirà, respecte a cada propietari, les quantitats que li corresponga abonar o percebre, compensant-se els saldos creditors i deutors de les liquidacions i amb l'obligatorietat de liquidar estes abans que es procedisca a qualsevol altre pagament de la quota d'urbanització. A qui resulte creditor net, se l'indemnitzarà abans d'inscriure en el registre de la propietat la reparcel·lació, respondent l'urbanitzador de l'efectivitat del pagament o de la consignació de l'import corresponent. El secretari de l'ajuntament certificarà el fet d'haver-se pagat o consignat les indemnitzacions dels creditors nets.

2. La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es conclonga la urbanització de l'actuació de la qual forme part la unitat reparcel·lable, tindrà exclusivament efectes econòmics i no podrà afectar la titularitat real sobre els terrenys.

3. En la liquidació definitiva, es tindran en compte:

a) Les càrregues i els gastos prorratejables entre els adjudicataris de finques resultants, que s'hagen produït després de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

b) Els errors i omissions que s'hagen advertit després de l'acord esmentat.

c) Les rectificacions imposades per resolucions administratives o judicials posteriors a este.

d) Les transmissions patrimonials i les noves càrregues i gravàmens que es produïsquen des de la inscripció en el registre de la propietat i l'aprovació definitiva del compte de liquidació definitiva.

4. Si, després de la liquidació definitiva, es produïxen noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics dels afectats, l'execució d'estes haurà de produir-se en un expedient nou i distint.

Article 91. Contingut documental del projecte de reparcel·lació

1. El contingut de la reparcel·lació es concretarà en un projecte de reparcel·lació, que constarà dels documents següents:

a) Memòria.

1.ª Circumstàncies o acords que motiven la reparcel·lació i peculiaritats que, si és el cas, concórreguen.

2.ª Descripció de la unitat reparcel·lable.

3.ª Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats.

4.ª Criteris de valoració de les superfícies adjudicades i coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb l'article 84.2 d'esta llei.

5.ª Criteris d'adjudicació.

6.ª Criteris de valoració dels edificis i la resta d'elements que hagen de destruir-se i de les càrregues i gastos que corresponguen als adjudicataris.

7.ª Qualsevol altra circumstància que contribuïska a explicar els acords que es proposen.

b) Relació de propietaris i interessats, amb expressió de la quantia i la naturalesa del seu dret.

c) Descripció de les finques o parts de finques, béns i drets aportats a la reparcel·lació. Reglamentàriament es determinaran els drets que han de ser tinguts en compte i el seu tractament en el si de la reparcel·lació.

d) Proposta d'adjudicació de les finques resultants, amb expressió de l'aprofitament urbanístic que corresponga a cada una d'estes, i designació nominal dels adjudicataris.

e) Taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que s'hagen d'extingir o de destruir per a l'execució del pla.

f) Compte de liquidació provisional, on s'indique la quantia que correspon a cada propietari, així com la quota de participació en la liquidació definitiva.

g) Si és el cas, memòria de fixació de quotes d'urbanització, en els termes establits en esta llei.

h) Plànols que expressen les determinacions anteriors que tinguen una plasmació gràfica.

2. Esta documentació podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb el contingut efectiu de la reparcel·lació en cada cas.

3. La documentació del projecte, gràfica i escrita, haurà d'expressar i justificar els punts que siguen rellevants per a justificar i explicar la

Artículo 90. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. El secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Artículo 91. Contenido documental del proyecto de reparcelación

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria.

1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.

2.º Descripción de la unidad reparcelable.

3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 84.2 de esta ley.

5.º Criterios de adjudicación.

6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de los adjudicatarios.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en la presente ley.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

2. Dicha documentación podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

3. La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la

proposta, la valoració de drets, preexistències i adjudicacions, així com la coherència amb el planejament i el compte de liquidació provisional. La documentació gràfica identificarà amb precisió les finques d'origen, el seu estat inicial i les parcel·les de resultat en relació amb el pla. La simbologia gràfica i l'enumeració de les parcel·les han de ser uniformes i unívocues en tot el projecte. No podran utilitzar-se símbols contraris als que siguen comuns en la pràctica usual, ni que conduïsquen a error o el significat dels quals no s'explique amb claredat i precisió.

Article 92. Tramitació de la reparcel·lació forçosa

1. El projecte de reparcel·lació serà formulat per l'administració actuant, d'ofici o a iniciativa de l'urbanitzador.

2. El procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació, que l'Ajuntament iniciarà per mitjà de l'acord de sotmetiment a informació pública, ha d'ajustar-se a les regles següents:

a) Informació pública del projecte de reparcel·lació forçosa per un termini mínim d'un mes en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i notificació individual als propietaris inclosos en l'àrea reparcel·lable.

b) Acreditació, prèviament o simultàniament a l'inici del període d'informació pública, de la titularitat i la situació de les finques inicials, per mitjà de certificat del registre de la propietat de domini i càrregues.

c) Audiència, per quinze dies des de la seua notificació, als titulars registrals no tinguts en compte en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i a aquells que resulten afectats per modificacions acordades després del període previ i únic d'informació pública.

d) Després de la informació pública i, si és el cas, l'audiència addicional, es realitzarà, quan siga procedent, la modificació del projecte de reparcel·lació derivada d'estes i dels requeriments recíprocs i de pagament regulats en l'article 86 d'esta llei a fi d'extingir o regularitzar proindivisos.

e) Aprovació del projecte de reparcel·lació, acordada per l'ajuntament dins del termini de sis mesos des de la data de publicació de l'anunci d'informació pública en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

3. La resolució ha de ser motivada, decidir sobre totes les qüestions plantejades pels interessats i pronunciar-se sobre tots els aspectes que haja de contindre el títol inscripció. Si la resolució ordena la introducció de rectificacions, estes hauran d'expressar-se inequívocament i quedar incorporades definitivament al projecte de reparcel·lació, en la seua aprovació definitiva.

4. En els projectes de reparcel·lació que l'urbanitzador promoga davant de l'administració, el silenci s'entendrà negatiu quan hagen transcorregut tres mesos des que finalitze el termini dels requeriments recíprocs o de pagament.

5. L'acord aprovatori de la reparcel·lació es notificarà als interessats. L'acord, una vegada ferma en via administrativa, acompanyat de l'acreditació de la pràctica de les notificacions als interessats i d'haver-se pagat o consignat les indemnitzacions dels creditors nets, s'inscriurà en el registre de la propietat, després de l'atorgament de document públic, notarial o administratiu, que expresse el seu contingut.

Article 93. Efectes de la reparcel·lació

1. L'aprovació de la reparcel·lació forçosa produirà els efectes següents:

a) Transmissió, a l'administració corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seua incorporació al patrimoni públic del sòl o la seua afectació als usos previstos en el planejament.

b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques resultants per les finques aportades, havent de quedar establida la seua correspondència.

c) Afecció real de les finques resultants privades al compliment de les càrregues i al pagament dels gastos inherents al procés urbanitzador.

d) Extinció de drets i càrregues que graven o afecten les finques d'origen i siguen incompatibles amb el planejament o el projecte de reparcel·lació. Si és el cas, es preveurà el seu trasllat a les finques de resultat i la seua transformació, si és procedent, en els termes previstos per la normativa hipotecària.

propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional. La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión.

Artículo 92. Tramitación de la reparcelación forzosa

1. El proyecto de reparcelación será formulado por la Administración actuante, de oficio o a iniciativa del urbanizador.

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el Ayuntamiento, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.

b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

3. La resolución debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscripció. 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. En los proyectos de reparcelación que el urbanizador promueva ante la administración, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido tres meses desde que finalice el plazo de los requerimientos recíprocos o de pago.

5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a los interesados y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

Artículo 93. Efectos de la reparcelación

1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

2. L'ocupació de les finques serà procedent, respecte a tots els propietaris, per aprovació del projecte de reparcel·lació. L'ocupació de les finques dels propietaris adherits podrà realitzar-se amb antelació a l'aprovació del projecte de reparcel·lació quan l'administració la considere necessària per a la realització de les obres d'urbanització. L'ocupació es notificarà als interessats amb antelació suficient, com a mínim un mes si és abans de la reparcel·lació, i els citarà a l'alçament de l'acta d'ocupació, que serà estesa per funcionari, qui annexarà una descripció i taxació subscripta dels béns afectats, encara que siga per remissió a la que va ser aprovada en la reparcel·lació.

3. La indemnització de saldos creditors nets ha de ser abans de l'ocupació prèvia i, si esta és anterior a l'aprovació del compte de liquidació provisional, la indemnització la taxarà estimativament l'administració, a reserva del que s'acorde en la reparcel·lació.

Article 94. Reparcel·lació voluntària

1. Són voluntàries les reparcel·lacions, contínues o discontinües, que són concertades entre els afectats per a concretar el compliment de les seues obligacions urbanístiques d'una manera més coincident amb les seues preferències. També podran concertar-se per a la normalització de finques de conformitat amb el pla.

2. Les reparcel·lacions voluntàries seran tramitades i aprovades per l'administració actuant d'acord amb el que disposa esta llei per a les transferències d'aprofitament. La seua aprovació té els efectes previstos en l'article anterior.

3. No obstant això, aquells projectes de reparcel·lació voluntària que comporten la immatriculació de finques d'origen o rectifiquen la seua extensió superficial, els seus límits o qualsevol altra circumstància descriptiva que conste en el registre de la propietat, se sotmetran a informació pública en els mateixos termes que preveu esta llei per a la reparcel·lació forçosa.

Article 95. Reparcel·lació en règim de propietat horitzontal

1. La reparcel·lació horitzontal consistix en l'adjudicació, fins i tot forçosa, de departaments d'una obra nova declarada en construcció a canvi de les primitives propietats, amb observança de la proporcionalitat i equitat en el seu valor.

2. La part alícuota de l'obra adjudicada al promotor, de valor equivalent als costos d'execució assumits per ell, ha de quedar íntegrament garantida per mitjà d'aval bancari, en benefici dels propietaris retribuints, abans de la inscripció registral de l'obra nova en construcció.

3. En la reparcel·lació en règim de propietat horitzontal, el repartiment es regix pels principis de reparcel·lació de coincidència i proximitat; si la seua aplicació és impossible, l'adjudicació es corregirà amb coeficients de valoració objectiva o compensacions en metàl·lic.

4. El valor de les adjudicacions ha d'estar en justa proporció amb les aportacions. Si l'agrupació d'immobles els aporta utilitats que no tenen si estan separats i això comporta un especial benefici per a algun d'estos, esta circumstància es ponderarà en la definició de drets.

5. Rep l'obra edificada qui sufraga els seus costos o aporta l'immoble.

6. Els propietaris dels edificis que l'actuació conserve com a enclavaments inalterats seran mantinguts en la seua propietat, sense perjudi de la regularització de límits i compensacions que siguen procedents.

7. Els residents afectats tindran el dret, a la seua elecció, al reallotjament o a una compensació econòmica equivalent al valor del lloguer de l'immoble de la seua propietat afectat per l'actuació.

8. El projecte de reparcel·lació horitzontal podrà formalitzar-se per mitjà d'escriptura pública, atorgada pel promotor amb l'autorització prèvia de l'administració actuant.

9. En tot allò no previst en este precepte, serà aplicable el que regulen els articles anteriors d'esta secció.

Article 96. Reparcel·lació voluntària i reparcel·lació econòmica.

1. La reparcel·lació voluntària complirà les determinacions següents:

a) Són voluntàries les reparcel·lacions, contínues o discontinües, que són concertades entre els afectats per a concretar el compliment de les seues obligacions urbanístiques d'una manera més coincident amb

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de los propietarios adheridos podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anexará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasará estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

Artículo 94. Reparcelación voluntaria

1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la immatriculació de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

Artículo 95. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal

1. La reparcelación horizontal consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor.

2. La parte alícuota de la obra adjudicada al promotor, de valor equivalente a los costes de ejecución por él asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de los propietarios retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

3. En la reparcelación en régimen de propiedad horizontal, el reparto se rige por los principios reparcelatorios de coincidencia y proximidad; si su aplicación es imposible, la adjudicación se corregirá con coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico.

4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen separados y ello supone un especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.

5. Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.

6. Los propietarios de los edificios que la actuación conserve como enclaves inalterados serán mantenidos en su propiedad, sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.

7. Los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o a una compensación económica equivalente al valor del alquiler del inmueble de su propiedad afectado por la actuación.

8. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por el promotor previa autorización de la administración actuante.

9. En lo no previsto en este precepto, será aplicable lo regulado en los artículos anteriores de esta sección.

Artículo 96. Reparcelación voluntaria y reparcelación económica

1. La reparcelación voluntaria cumplirá las siguientes determinaciones:

a) Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus pre-

les seues preferències. També podran concertar-se per a la normalització de finques conforme al pla.

b) Les reparcel·lacions voluntàries es tramitaran i aprovaran per l'administració actuant d'acord amb el que disposa esta llei per a les transferències d'aprofitament. La aprovació té els efectes prevists en l'article anterior.

c) No obstant això, aquells projectes de reparcel·lació voluntària que comporten la immatriculació de finques d'origen o rectifiquen la seua extensió superficial, els seus límits o qualsevol altra circumstància descriptiva que conste en el Registre de la Propietat, se sotmetran a informació pública en els mateixos termes que preveu esta llei per a la reparcel·lació forçosa.

2. La reparcel·lació econòmica complirà les determinacions següents:

a) La reparcel·lació podrà ser econòmica quan les circumstàncies d'edificació, construcció o d'indole semblant concurrents en la unitat d'execució, facen impracticable o de molt difícil realització la reparcel·lació material.

b) La reparcel·lació econòmica es limitarà a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i els límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que procedisquen en favor dels seus beneficiaris, i també, en el supòsit previst en l'apartat anterior, a la redistribució dels terrenys en què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

Secció III Expropiació

Article 97. Gestió de programes d'actuació per la modalitat d'expropiació

1. Els programes d'actuació es gestionen, com a norma general, per reparcel·lació. No obstant això, podran desenvolupar-se per mitjà d'expropiació quan concórreguen raons d'especial urgència o necessitat pública, d'acord amb el capítol IV d'este títol.

2. Així mateix, el programa d'actuació s'executarà per expropiació quan:

a) La consolidació generalitzada dels terrenys impedisca la funció equidistributiva de la reparcel·lació.

b) Per tractar-se de la implantació d'edificis o activitats la gran dimensió dels quals impedisca dividir el solar en lots reparcel·lables.

c) L'actuació revista un especial interès públic o social, que destaque davant d'altres actuacions ordinàries.

d) Falte la col·laboració de la iniciativa privada.

CAPÍTOL III Patrimoni públic de sòl

Article 98. Definició del patrimoni públic de sòl i regulació dels seus objectius

1. El patrimoni públic de sòl és un instrument que té com a finalitat la regulació del mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística d'acord amb la legislació de l'Estat en matèria de sòl.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat afecte a la destinació que els és pròpia, format pels béns següents:

a) Béns adquirits per l'administració per a la seua incorporació al patrimoni municipal de sòl. Per a complir la seua funció, l'adquisició pot produir-se amb suficient antelació a la futura evolució de preus del terreny, la qual pot ser abans de la urbanització i, fins i tot, a l'aprovació de la planificació. Amb este fi és lícit condicionar la decisió d'urbanització del sòl a l'adquisició pública prèvia del terreny.

b) L'aprofitament que correspon a l'administració d'acord amb el que estableix l'article 77 d'esta llei.

c) Els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació de terrenys que els integren o la substitució monetària de l'aprofitament que correspon a l'administració en els casos establits en esta llei.

ferències. També podran concertar-se para la normalització de fincas conforme al plan.

b) Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.

c) No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la immatriculació de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

2. La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

a) La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de indole similar concurrentes en la unidad de ejecución, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.

b) La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el apartado anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Sección III Expropiación

Artículo 97. Gestión de programas de actuación por la modalidad de expropiación

1. Los programas de actuación se gestionan, como norma general, por reparcelación. No obstante, podrán desarrollarse mediante expropiación cuando concurren razones de especial urgencia o necesidad pública, de acuerdo con el capítulo IV de este título.

2. Asimismo, el programa de actuación se ejecutará por expropiación cuando:

a) La consolidación generalizada de los terrenos impida la función equidistributiva de la reparcelación.

b) Por tratarse de la implantación de edificios o actividades cuya gran dimensión impida dividir el solar en lotes reparcelables.

c) La actuación revista un especial interès público o social, que destaque frente a otras actuaciones ordinarias.

d) Falte la colaboración de la iniciativa privada.

CAPÍTULO III Patrimonio público de suelo

Artículo 98. Definición del patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos

1. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio, formado por los siguientes bienes:

a) Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.

b) El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de esta ley.

c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en la presente ley.

d) Els altres casos que preveu esta llei o la norma que la desplegue.

Article 99. Tècniques per a la dotació del patrimoni públic de sòl. Gestió del patrimoni públic de sòl

1. Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, així com els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació, permuta, arrendament o cessió de terrenys, la gestió d'este patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent econòmic, es destinaran a la conservació, administració i ampliació d'este. D'acord amb la legislació estatal de sòl, hauran de ser destinats a la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interés social.

Les actuacions d'interés social hauran de tindre alguns dels fins següents:

a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a la xarxa primària de l'ordenació estructural, sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.

b) Execució d'obres d'urbanització no incloses en unitats d'execució.

c) Obtenció de sòl i construcció d'equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no estiga prevista a càrrec dels propietaris del sòl.

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la renovació urbana, reforma interior o rehabilitació de vivendes.

e) Conservació i millora del medi ambient, de la infraestructura verda, de l'entorn urbà i protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

f) Gestió i promoció de sòl en actuacions d'iniciativa pública.

2. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió als particulars per mitjà d'alienació, constitució de drets de superfície, arrendament o un altre negoci jurídic previst en la legislació reguladora del patrimoni de les administracions públiques.

3. Com a regla general, en la gestió del patrimoni públic de sòl es preferirà l'alienació en règim de dret de superfície a la del ple domini. El règim del dret de superfície és l'establert en la legislació estatal de sòl. La transmissió del ple domini podrà realitzar-se d'acord amb el que estableix l'esmentada legislació. Igualment, l'explotació d'estos béns a través d'arrendaments o un altre negoci jurídic haurà de tindre en compte els requisits exigits en la transmissió del ple domini.

4. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió del seu domini, d'acord amb el que estableix la legislació estatal de sòl, a través d'alguna de les modalitats següents:

a) Per mitjà d'alienació per concurs públic.

b) Per mitjà de subhasta, quan els béns alienats no estiguen subjectes a límit en el preu d'explotació o no tinguen el preu taxat oficialment.

c) Directament, per preu no inferior al valor dels terrenys, a entitats de caràcter beneficisocials i a promotors públics, que promoguen la construcció de vivendes de protecció pública.

El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració considere convenients.

d) Per mitjà de cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de la cessió esmentada siga la construcció, sobre el sòl cedit, de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública.

5. Als casos compresos en este article, en consideració a l'estatus especial d'este tipus de sòls, no els seran aplicables els límits temporals que per a la cessió i explotació dels béns integrants del patrimoni de la Generalitat estableix la normativa sectorial autonòmica.

6. Els municipis han de disposar d'un patrimoni municipal de sòl amb els fins i beneficis regulats en este capítol.

d) Los demás supuestos previstos en esta ley o en la norma que la desarrolle.

Artículo 99. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social.

Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en una área de reparto.

b) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.

c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.

d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.

e) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

f) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.

2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión a los particulares mediante enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otro negocio jurídico previsto en la legislación reguladora del patrimonio de las administraciones públicas.

3. Como regla general, en la gestión del patrimonio público de suelo se preferirá la enajenación en régimen de derecho de superficie a la del pleno dominio. El régimen del derecho de superficie es el establecido en la legislación estatal de suelo. La transmisión del pleno dominio podrá realizarse de acuerdo con lo establecido en la citada legislación. Igualment, la explotación de estos bienes a través de arrendamientos u otro negocio jurídico deberá tener en cuenta los requisitos exigidos en la transmisión del pleno dominio.

4. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo, a través de alguna de las siguientes modalidades:

a) Mediante enajenación por concurso público.

b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.

c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública.

El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.

d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

5. A los supuestos comprendidos en este artículo, en consideración al estatus especial de este tipo de suelos, no les serán de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonòmica.

6. Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este capítulo.

Article 100. Delimitació d'àmbits d'interès per a la seua incorporació al patrimoni públic de sòl

Per a facilitar l'adquisició de patrimoni públic de sòl, es poden delimitar, en el pla general estructural o en un pla especial amb eixa finalitat, àrees per a l'adquisició per mitjà d'expropiació de terrenys i immobles.

Article 101. Subsòl sota el domini públic municipal i constitució de complexos immobiliaris

1. El planejament pot preveure la utilització, com a bé patrimonial en règim de domini privat, del subsòl sota superfície dotacional pública. La propietat del terreny en este règim se cedirà en la seua totalitat a l'administració i computarà als efectes d'estàndards i cessions. El subsòl s'integrarà en el patrimoni municipal de sòl i la volada en el domini públic. Ambdós coexistiran com a complex immobiliari o en règim de propietat horitzontal.

2. Els plans podran preveure excepcionalment, en les zones urbanitzades a les quals fa referència l'article 25.2 d'esta llei, i quan siga compatible amb l'ús dotacional, que la totalitat o part de l'edificabilitat sobre rasant o davall d'esta siga de domini privat i part de domini públic. En este cas, el sòl computarà als efectes d'estàndards en proporció a la seua edificabilitat de domini públic i l'edificabilitat privada computarà als efectes d'aprofitament privat, i es constituirà complex immobiliari en els termes establits en la legislació estatal de sòl.

CAPÍTOL IV

Expropiacions i ocupació directa

Article 102. Legitimació d'expropiacions

L'aprovació dels plans i programes d'actuació implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i els drets corresponents als fins d'expropiació o imposició de servituds. L'expropiació pot arribar només a drets limitadors del domini o facultats específiques d'este quan siga innecessari estendre-la a la seua totalitat.

Article 103. Casos expropiatoris

1. L'administració podrà expropiar els terrenys dotacionals previstos en els plans. En el cas d'expropiació per a formar vials, els costos de l'expropiació es podran repercutir damunt els propietaris de tota parcel·la edificable adjacent a la qual l'actuació dote de la condició de solar.

2. També seran objecte d'expropiació els terrenys i béns quan ho requerisca l'ampliació del patrimoni públic de sòl.

3. En les actuacions integrades i aïllades, és procedent l'expropiació si el propietari s'absté d'adherir-se al programa d'actuació i quan l'administració opte per la modalitat d'expropiació en la gestió del sòl, en els casos que preveu esta llei.

4. L'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació o altres incompliments de la funció social de la propietat que preveu esta llei, habilitarà per a l'expropiació de la finca de l'incomplidor amb deducció, si és el cas, de fins al cinquanta per cent d'aprofitament que hauria de considerar-se en el preu just si no concorreguera esta circumstància.

Article 104. Dret a l'expropiació demanada

1. Quan transcorreguen cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que es porte a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no ser possible la justa distribució de beneficis i càrregues en el corresponent àmbit d'actuació, continu o discontinu, els propietaris podran anunciar a l'ajuntament el seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme per ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des d'este anunci.

2. Per sol·licitar l'expropiació demanada, el titular de la propietat haurà de justificar la impossibilitat d'efectuar la justa distribució dels beneficis i càrregues en el marc del pla general. A este efecte, els propietaris podran presentar els fulls d'apreument i, transcorreguts tres mesos sense que l'ajuntament notifique la seua acceptació o remeta els

Artículo 100. Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo

Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, se pueden delimitar, en el plan general estructural o en un plan especial con esa finalidad, áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles.

Artículo 101. Subsuelo bajo el dominio público municipal y constitución de complejos inmobiliarios

1. El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie dotacional pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo en el dominio público. Ambos coexistirán como complejo inmobiliario o en régimen de propiedad horizontal.

2. Los planes podrán prever excepcionalmente, en las zonas urbanizadas a las que se refiere el artículo 25.2 de esta ley, y cuando sea compatible con el uso dotacional, que la totalidad o parte de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de aprovechamiento privado, constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

CAPÍTULO IV

Expropiaciones y ocupación directa

Artículo 102. Legitimación de expropiaciones

La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo.

Artículo 103. Supuestos expropiatorios

1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre los propietarios de toda parcela edificable adyacente a la que la actuación dote de la condición de solar.

2. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo.

3. En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación si el propietario se abstiene de adherirse al programa de actuación y cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo, en los supuestos previstos en esta ley.

4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en esta ley, habilitará para la expropiación de la finca del incumplidor con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Artículo 104. Derecho a la expropiación rogada

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar al ayuntamiento su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

2. Por solicitar la expropiación demandada, el titular de la propiedad deberá justificar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del plan general. A tal efecto, los propietarios podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que el ayuntamiento notifique su aceptación o remita sus hojas de

seus fulls d'apreuament contradictoris, els propietaris podran recórrer a la intervenció del jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració s'entendrà referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

3. El que establixen els apartats anteriors no serà aplicable:

a) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

b) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si, en el moment de l'afectació, els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de la seua naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació mencionades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

c) Als propietaris que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals.

4. Si, abans de transcórrer els terminis establits en este precepte, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en un sector o unitat d'execució a l'efecte de la seua gestió, els terminis esmentats quedaran interromputs. El còmput dels terminis es reprendrà si transcorre un any sense haver-se produït la seua aprovació definitiva.

5. Els propietaris de reserves d'aprofitament, amb la justificació prèvia de la impossibilitat de transferir la reserva, podran exercir els drets regulats en els apartats 1 i 2, respecte al terreny que van cedir, en el termini de tres anys comptadors des de la reserva.

6. L'exercici del dret a instar l'expropiació per ministeri de la llei, exigeix l'acreditació fefaent per part del sol·licitant de la condició de propietari dels corresponents terrenys dotacionals, com també d'haver-hi ostentant tal condició durant la totalitat dels terminis a què es referixen els apartats primer i segon del present article, sense el requisit dels quals no podrà valorar-se el bé pel Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa. En cas de produir-se una transmissió onerosa de la propietat durant el transcurs dels referits terminis, es reiniciarà el còmput dels mateixos per al nou propietari.

7. Es considerarà que és impossible transferir la reserva d'aprofitament quan per l'administració o pel propietari es justifique que no hi ha, o no es poden delimitar, àrees de repartiment en l'àmbit del plantejament capaces d'assumir, en tot o en part, la transferència de l'aprofitament reservat.

Article 105. Expropiació individualitzada o conjunta

1. El preu just dels béns i drets expropiats es fixarà d'acord amb els criteris de valoració de la legislació estatal sobre el sòl per mitjà d'expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb l'expropiat, es podrà satisfer en espècie.

2. L'expropiació individualitzada es tramitarà seguint el procediment de la normativa estatal sobre règim del sòl i expropiació forçosa.

Article 106. Procediment de taxació conjunta

1. Quan s'aplique el procediment de taxació conjunta, l'administració expropiant formarà l'expedient d'expropiació, el qual contindrà, almenys, els documents següents:

a) Determinació de l'àmbit expropiable, segons la delimitació ja aprovada, amb els documents que la identifiquen quant a situació, superfície i límits, segons el certificat registral, acompanyats d'un plànol de situació en el terme municipal i d'un plànol parcel·lari.

b) Fixació de preus raonada per grups d'immobles o categories de terrenys, segons les seues condicions d'urbanització i la resta d'elements que s'han de considerar d'acord amb la legislació de valoracions.

c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, els quals contindran no sols el valor del sòl, sinó també el corresponent a les edificacions, obres, instal·lacions i plantacions.

d) Fulls de preu just que corresponguen a altres indemnitzacions.

2. El projecte d'expropiació amb els documents assenyalats serà exposat al públic pel termini d'un mes perquè els que pugen resultar interessats formulen les observacions i les reclamacions que consideren convenients, en particular pel que fa a la titularitat o la valoració dels seus respectius drets.

aprecio contradictorias, los propietarios podrán recurrir a la intervención del jurado provincial de expropiación forzosa. La valoración se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley.

3. Lo establecido en los apartados anteriores no será aplicable:

a) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) A los propietarios que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales.

4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha aprobado inicialmente una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un sector o unidad de ejecución al efecto de su gestión, dichos plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.

5. Los propietarios de reservas de aprovechamiento, previa justificación de la imposibilidad de transferir la reserva, podrán ejercer los derechos regulados en los apartados 1 y 2, respecto al terreno que cedieron, en el plazo de tres años contados desde la reserva.

6. El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley, exige la acreditación fehaciente por parte del solicitante de su condición de propietario de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentando tal condición durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo, sin cuyo requisito no podrá valorarse el bien por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En el caso de producirse una transmisión onerosa de la propiedad durante el transcurso de los referidos plazos, se reiniciará el cómputo de los mismos para el nuevo propietario.

7. Se considerará que es imposible transferir la reserva de aprovechamiento cuando por la administración o por el propietario se justifique que no existen, o no se puede delimitar, áreas de reparto en el ámbito del planteamiento capaces de asumir, en todo o en parte, la transferencia del aprovechamiento reservado.

Artículo 105. Expropiación individualizada o conjunta

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa.

Artículo 106. Procedimiento de tasación conjunta

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.

b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será puesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Els errors no denunciats i justificats en este moment, una vegada aprovat l'expedient expropiatori, no donaran lloc a la nul·litat d'este ni a la reposició d'actuacions, no obstant això, els interessats conservaran el seu dret a ser indemnitzats, quan siga procedent.

4. La informació pública s'efectuarà per mitjà de la inserció d'anuncis en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en un periòdic dels de major circulació de la província.

5. Les tasacions es notificaran individualment als que figuren com a titulars de béns o drets en l'expedient, per mitjà del trasllat literal de corresponent full d'apreupament i de la proposta de fixació dels criteris de valoració, perquè puguen formular al·legacions o una valoració contradictòria en el termini d'un mes comptador a partir de la data de notificació.

6. L'administració expropiant finalitzarà l'expedient de taxació conjunta mitjançant una resolució motivada.

7. Esta resolució legitimarà l'ocupació dels béns o drets afectats, amb el pagament previ o depòsit de l'import íntegre de la valoració establida i produirà els efectes previstos en la Llei d'Expropiació Forçosa.

8. Els interessats podran impugnar la resolució, davant del jurat provincial d'expropiació forçosa, als efectes de revisar el preu just. En este cas, l'administració traslladarà l'expedient a este últim.

Article 107. Ocupació directa

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció pactada amb els propietaris de terrenys afectes pel planejament a dotacions públiques, mitjançant el reconeixement al seu titular del dret a integrar-se en una unitat d'execució amb excés d'aprofitament real. L'ocupació directa requerirà la determinació prèvia per l'administració actuant dels aprofitaments urbanístics susceptibles d'adquisició pel titular del terreny a ocupar i de la unitat d'execució en què, per excedir el seu aprofitament real de l'apropiable pel conjunt de propietaris inicialment inclosos en ella, hagen de fer-se efectius estos aprofitaments.

2. L'aplicació d'esta modalitat d'obtenció de terrenys dotacionals haurà d'ajustar-se al procediment que es determine en la legislació urbanística, amb respecte, en tot cas, de les regles següents:

a) Es publicarà la relació de terrenys i propietaris afectats, aprofitaments urbanístics corresponents a cada un d'estos i unitat o unitats d'execució on hauran de fer-se efectius els seus drets, i es notificarà als propietaris afectats l'ocupació prevista i les altres circumstàncies concurrents.

b) L'ocupació només podrà dur-se a terme transcorregut el termini d'un mes des de la notificació i, en este moment, s'estendrà acta on es farà constar, almenys:

1.ª Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant.

2.ª Identificació dels titulars dels terrenys ocupats i situació registral d'estos.

3.ª Superfície ocupada i aprofitaments urbanístics que els corresponguen.

4.ª Unitat d'execució on es faran efectius estos aprofitaments.

c) S'entendran les actuacions amb el ministeri fiscal en el cas de propietaris desconeguts, no compareixents, incapacitats sense persona que els represente o quan es tracte de propietat litigiosa.

d) L'òrgan actuant expedirà, a favor de cada un dels propietaris dels terrenys ocupats, un certificat dels punts assenyalats en la regla b anterior. Una còpia d'este certificat, acompanyada del plànol corresponent, es remetrà al registre de la propietat per a inscriure la superfície ocupada a favor de l'administració en els termes establits reglamentàriament.

e) Simultàniament a la inscripció a què fa referència la regla anterior, s'obrirà un foli registral independent a l'aprofitament urbanístic corresponent a la finca ocupada segons el certificat, i a este foli es traslladaran les inscripcions de domini i la resta de drets reals vigents sobre la finca amb anterioritat a l'ocupació.

3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

5. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.

7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.

8. Los interesados podrán impugnar la resolución, ante el jurado provincial de expropiación forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración dará traslado del expediente a este último.

Artículo 107. Ocupación directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención pactada con los propietarios de terrenos afectos por el planamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

a) Se publicará la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

b) La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y, en tal momento, se levantará acta en la que se hará constar, al menos:

1.º Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante.

2.º Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de los mismos.

3.º Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

4.º Unidad de ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

d) El órgano actuante expedirá, a favor de cada uno de los propietarios de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla b anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al registro de la propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la administración en los términos establecidos reglamentariamente.

e) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere la regla anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

TÍTOL II

Programació i execució de l'actuació urbanística

CAPÍTOL I

El programa d'actuació. Concepte, finalitat i classes

Secció I

Objecte i àmbit del programa d'actuació

Article 108. Objecte del programa d'actuació

Els programes d'actuació tindran per objecte:

- a) Ordenar el procés de gestió urbanística.
- b) Regular les relacions entre propietaris, urbanitzador i administració.
- c) Determinar els drets i obligacions dels afectats, delimitant el seu contingut econòmic.
- d) Planificar la cronologia i les etapes per al desenvolupament de les obres i actuacions reparcel·làries.
- e) Delimitar o redelimitar unitats d'execució.
- f) Concretar reserves de terrenys per a vivendes subjectes a algun règim de protecció pública.
- g) Si és el cas, programar l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis.

Article 109. Tipus i àmbit territorial i temporal dels programes d'actuació

1. Els programes d'actuació podran tindre per objecte una actuació integrada o aïllada.

2. El programa d'actuació integrada comprendrà una o diverses unitats d'execució, el qual planificarà la seua urbanització i gestió, i podrà delimitar el seu àmbit o redelimitar l'àmbit anteriorment previst en altres plans per a assegurar la correcta integració de l'actuació en el seu entorn.

3. L'actuació podrà estendre's a nous terrenys viaris de connexió, ampliant la unitat d'execució, en la qual també s'inclouran les parcel·les adjacents que queden així dotades de la condició de solar, llevat que, per consolidació, resulte impossible reparcel·lar-les. Estes ampliacions respectaran les regles d'equidistribució del pla general estructural, sense alterar l'aprofitament subjectiu dels afectats. Els qui suporten voluntàriament l'excés dotacional tindran dret a reservar-se l'aprofitament del sòl cedit de més per a transferir-lo a altres reparcel·lacions amb excedent d'aprofitament.

4. Els programes d'actuació poden tindre per objecte actuacions aïllades per a aquells casos en què no siga procedent directament l'atorgament de llicència urbanística, com ara la rehabilitació o edificació en àmbits de plans de reforma interior o solars en règim d'edificació forçosa. En estos casos, l'àmbit de l'actuació inclourà els terrenys necessaris per a finalitzar la urbanització, si és el cas, i materialitzar l'edificació. Els programes d'actuació aïllada es regiran pel que disposa el capítol V d'este títol i, en el que no s'hi preveu, pel règim establert per als programes d'actuació integrada.

5. El termini inicial per a l'execució d'un programa d'actuació no serà superior a cinc anys, excepte quan concórreguen circumstàncies excepcionals que en justifiquen la pròrroga. Les pròrrogues no podran atorgar-se per un termini total adicional superior a cinc anys.

Secció II

Continguts del programa d'actuació integrada

Article 110. Objectius legals del programa d'actuació integrada

Els programes d'actuació integrada tindran els objectius legals següents:

- a) Gestionar la transformació física i jurídica de les finques afectades.
- b) Urbanitzar completament les unitats d'execució o les parcel·les que comprenga, realitzant com a mínim les obres següents:
 - 1.ª Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de viants, tractament d'espais lliures, mobiliari urbà i senyalització.
 - 2.ª Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.

TÍTULO II

Programación y ejecución de la actuación urbanística

CAPÍTULO I

El programa de actuación. Concepto, finalidad y clases

Sección I

Objeto y ámbito del programa de actuación

Artículo 108. Objeto del programa de actuación

Los programas de actuación tendrán por objeto:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- b) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.
- c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
- d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
- e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.
- f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.

Artículo 109. Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación

1. Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.

2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.

3. La actuación podrá extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible reparcelarlas. Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de los afectados. Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.

4. Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en el mismo, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada.

5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

Sección II

Contenidos del programa de actuación integrada

Artículo 110. Objetivos legales del programa de actuación integrada

Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenga, realizando como mínimo las siguientes obras:
 - 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.^ª Xarxa de clavegueram per a aigües residuals i sistema d'evacuació d'aigües pluvials.

4.^ª Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.

5.^ª Xarxa d'enllumenat públic.

6.^ª Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.

c) Executar les obres de connexió i la integració adequada de la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i servicis públics existents.

d) Suplementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en tot allò que calga per a mantindre equilibradament o millorar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servicis existents i exigibles.

e) Obtindre gratuïtament, a favor de l'administració:

1.^ª Els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a esta pel planejament.

2.^ª Les parcel·les que legalment corresponguen, amb destinació al patrimoni públic de sòl. L'adscripció de cessions externes haurà de complir les regles d'equidistribució del planejament.

f) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis.

g) Realitzar obres determinades de rehabilitació o edificació, d'ús públic o privat, en els casos que preveu esta llei.

h) Per a garantir el dret al reallotjament de les persones residents afectades per una actuació, el promotor de l'actuació urbanística està obligat a oferir un habitatge de substitució que tinga les condicions d'habitabilitat pròpies d'un habitatge de protecció oficial. L'habitatge de substitució haurà d'estar situat preferentment en el mateix barri, excepte acord explícit entre la persona afectada i el promotor o justificació de la impossibilitat de complir este requisit, segons els termes que s'establisquen reglamentàriament. En este últim cas l'habitatge de substitució haurà d'estar situat en el lloc més pròxim possible a la residència afectada.

Article 111. Contingut documental del programa d'actuació integrada. Alternativa tècnica i proposició juridicoeconòmica

1. Tot programa d'actuació integrada comprén dos documents: alternativa tècnica i proposició juridicoeconòmica.

2. L'alternativa tècnica inclou, almenys:

a) Plànol d'ordenació de l'àmbit d'actuació, que reflectisca l'ordenació detallada prèviament aprovada que desenrotlle.

b) Memòria justificativa del compliment de les condicions d'integració amb l'entorn.

c) Projecte de les obres programades, amb:

1.^ª Una memòria en què es descriga l'objecte de les obres, que arrellegará els antecedents i la situació prèvia a estes, les necessitats que s'han de satisfer i la justificació de la solució adoptada, on s'han de detallar els factors de tot tipus que s'han de tindre en compte.

2.^ª Els plànols de conjunt i de detall necessaris perquè l'obra quede perfectament definida, així com els que delimiten l'ocupació de terrenys i la restitució de servituds i la resta de drets reals, si és el cas, i servicis afectats per la seua execució.

3.^ª El plec de prescripcions tècniques particulars, on es farà la descripció de les obres i es regularà la seua execució, amb expressió de la forma en què s'hi durà a terme, les obligacions d'orde tècnic que corresponguen al contractista, i la manera en què es durà a terme el mesurament de les unitats executades i el control de qualitat dels materials usats i del procés d'execució.

4.^ª Les referències de qualsevol tipus en què es fonamentarà el replantejament de l'obra.

5.^ª L'estudi de seguretat i salut o, si és el cas, l'estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes que preveuen les normes de seguretat i salut en les obres.

6.^ª Si el programa comporta compromís d'edificació o rehabilitació, bastarà amb el projecte bàsic respecte de les obres d'edificació o rehabilitació.

d) Inventari preliminar de construccions i plantacions que es puguen veure afectades.

3. En absència d'ordenació detallada, o quan esta o l'ordenació estructural es vullga modificar, el programa d'actuació integrada s'acompanyarà d'un pla parcial, pla de reforma interior, estudi de detall o modificació del pla d'ordenació detallada. Estos plans establiran,

3.º Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

Artículo 111. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada.

completaran o remodelaran l'ordenació detallada o estructural, en tots o alguns dels seus aspectes, i es tramitaran i aprovaran juntament amb el programa d'actuació integrada.

4. La proposició jurídicoeconòmica es formalitzarà: en una memòria i unes normes d'actuació, per a la gestió directa; o en una memòria i un conveni urbanístic, per a la gestió indirecta i per a la gestió pels propietaris. Regularà les obligacions i drets de l'urbanitzador, dels propietaris adherits al programa d'actuació integrada i de l'administració, de conformitat amb el que estableix esta llei i la legislació de l'Estat, i contindrà:

a) Una estimació de cada un dels conceptes econòmics constituents de les càrregues de l'actuació i el seu cost màxim total, segons els conceptes enunciats en l'article 144 d'esta llei, la qual desglossarà per a cada un d'estos: els costos per fases i partides; les càrregues globals màximes, i les càrregues unitàries repercutides per metre quadrat de terreny originari i per unitat d'aprofitament.

b) La forma de retribució a l'urbanitzador, incloent-hi el coeficient de canvi i la correlativa valoració del sòl als efectes de la retribució en terreny.

c) Els terminis que es proposen per a l'execució del programa d'actuació integrada, amb determinació de les fases en què es realitzaran les obligacions i els compromisos hi establits i el termini total d'execució de l'actuació. Este últim termini serà susceptible de pròrrogues expresses, per causa justificada, atorgades abans de la data prevista de caducitat, i complint les limitacions establides en l'article 109.5 d'esta llei.

d) Memòria de viabilitat econòmica o de sostenibilitat econòmica, en els termes establits per la legislació de l'Estat sobre el sòl i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

CAPÍTOL II

L'urbanitzador. Concepte, funció i modalitats de gestió

Article 112. L'urbanitzador: concepte i funcions

1. L'urbanitzador és el responsable d'executar una actuació urbanística subjecta a programa d'actuació integrada. Tot programa d'actuació integrada ha de designar el seu urbanitzador i regular els seus compromisos, obligacions i drets.

2. Són funcions de l'urbanitzador:

a) Promoure, gestionar i finançar l'actuació programada, al seu compte i risc.

b) Promoure la redacció dels projectes tècnics necessaris per a això.

c) Contractar les obres públiques que comprega l'actuació d'acord amb la legislació de contractes del sector públic en els casos que preveu esta llei, i gestionar l'execució d'estes en qualitat de promotor i respondre del seu pagament i la resta d'obligacions que legalment o contractualment haja assumit davant del contractista.

d) Elaborar i impulsar la reparcel·lació.

e) Suportar el cost d'urbanització corresponent als terrenys de la seua propietat o que li siguen adjudicats en concepte de retribució i obtindre les retribucions corresponents a l'execució del programa d'actuació dels propietaris hi adherits.

f) Assumir l'adquisició dels terrenys que li siguen transmesos a canvi de la seua activitat urbanitzadora i, quan corresponga, també la dels terrenys dels propietaris que s'abstinguen de participar en la reparcel·lació.

g) Promoure les edificacions i les activitats privades sobre les parcel·les o immobles que se li adjudiquen com a conseqüència del desenvolupament del programa d'actuació integrada, en els casos en què així s'haja convingut pel seu interès social o necessitats funcionals d'este.

Article 113. Règim de gestió pels propietaris i règim de gestió pública, directa o indirecta

1. La condició d'urbanitzador podrà ser assumida, en exercici directe de les seues competències, per la mateixa administració o per les seues entitats instrumentals, en règim de gestió directa del programa d'actuació integrada.

2. Així mateix, la gestió urbanística d'un programa d'actuació integrada podrà ser assignada per l'administració actuant als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació. En absència de gestió directa per l'adminis-

da. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

4. La proposición jurídicoeconómica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de esta ley.

d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

CAPÍTULO II

El urbanizador. Concepto, función y modalidades de gestión

Artículo 112. El urbanizador: concepto y funciones

1. El urbanizador es el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.

2. Son funciones del urbanizador:

a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.

b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.

c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

d) Elaborar e impulsar la reparcelación.

e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.

f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.

g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interès social o necesidades funcionales de este.

Artículo 113. Régimen de gestión por los propietarios y régimen de gestión pública, directa o indirecta

1. La condición de urbanizador podrá ser asumida, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

2. Asimismo, la gestión urbanística de un programa de actuación integrada podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión

tració i de gestió pels propietaris, la condició d'urbanitzador podrà atribuir-se, en règim de gestió indirecta, a un particular o empresa mixta.

Article 114. Requisits per a l'assignació de la condició d'urbanitzador en règim de gestió urbanística pels propietaris

1. L'administració actuant podrà assignar la condició d'urbanitzador, en règim de gestió urbanística pels propietaris, a:

a) El propietari únic o els propietaris de la totalitat de l'àmbit del programa d'actuació integrada.

b) L'agrupació d'interès urbanístic que formule o assumisca l'execució del programa d'actuació integrada, sempre que, després de la reparcel·lació, tinguen la disponibilitat de la totalitat dels terrenys de l'àmbit de l'actuació necessària per a realitzar les obres d'urbanització.

c) Les entitats mercantils, o altres persones jurídiques, que compten amb més de la meitat de la propietat del sòl, sempre que, després de la reparcel·lació, tinguen la disponibilitat de la totalitat dels terrenys de l'àmbit de l'actuació necessària per a realitzar les obres d'urbanització.

d) En cas d'actuacions sobre el medi urbà, els subjectes obligats als que es referixen les lletres a i b de l'article 8 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, o normativa que ho substituïska.

2. En els casos indicats anteriorment, la designació de l'urbanitzador l'acorda l'administració quan aprova el programa d'actuació integrada en règim d'excepció licitadora i segons els termes d'este expressats en el corresponent conveni urbanístic.

Article 115. Assignació de la condició d'urbanitzador en règim de gestió urbanística pública

1. Correspon a l'administració actuant elegir raonadament la modalitat de gestió pública, directa o indirecta, en programar cada actuació.

2. En absència de gestió pels propietaris, quan l'administració actuant opte per la gestió indirecta, l'urbanitzador serà designat per l'administració en pública concurrència, respectant les regles de transparència, tracte igualitari i no discriminació, d'acord amb el procediment establert en esta llei i, supletòriament, en la legislació de contractes del sector públic. La seua designació s'acorda quan s'aprova el programa d'actuació integrada i segons els termes d'este expressats en el corresponent conveni urbanístic.

3. Per a la designació de l'urbanitzador en els casos de gestió indirecta del programa d'actuació integrada, s'observaran els requisits de capacitat i solvència següents:

a) Podran ser urbanitzadors i promoure programes d'actuació integrada totes les persones, naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguen plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats, sempre que no estiguen incurses en causes d'incapacitat o inhabilitació per a l'exercici de la seua funció com a agent públic, de conformitat amb la normativa aplicable en matèria de contractació del sector públic.

b) L'urbanitzador ha d'acreditar la seua solvència tècnica i econòmica per a exercir les seues funcions. L'administració podrà exigir requisits específics de solvència per a cada actuació concreta, així com el compliment de normes de qualitat ambiental i normes de gestió en atenció i en proporció a les seues característiques, requisits que ha d'establir i publicitar amb caràcter previ a la presentació d'ofertes en les bases de programació. Tot això de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

c) No és exigible la classificació de contractista regulada en la legislació de contractes del sector públic per a ser urbanitzador, excepte en els casos en què, per aplicació d'esta llei, siga este qui realitze directament les obres d'urbanització.

Article 116. Caràcter indelegable de les funcions d'autoritat

1. Les funcions d'autoritat que corresponen a l'administració actuant són indelegables. Si l'urbanitzador és una empresa o entitat pública sense potestat expropiatòria, estes funcions correspondran a la seua administració tutelar.

2. L'urbanitzador només pot requerir al propietari el pagament o l'entrega de béns després de la resolució administrativa corresponent. Per a compellar al compliment forçós d'ordes, és necessària la medi-

directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.

Artículo 114. Requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios

1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, a:

a) El propietario único o los propietarios de la totalidad del ámbito del programa de actuación integrada.

b) La agrupación de interés urbanístico que formule o asuma la ejecución del programa de actuación integrada, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

c) Las entidades mercantiles, u otras personas jurídicas, que cuenten con más de la mitad de la propiedad del suelo, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

d) En el caso de actuaciones sobre el medio urbano, los sujetos obligados a los que se refieren las letras a y b del artículo 8 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o normativa que lo sustituya.

2. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

Artículo 115. Asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística pública

1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.

2. En ausencia de gestión por los propietarios, cuando la administración actuante opte por la gestión indirecta, el urbanizador será designado por la administración en pública concurrència, respetando las reglas de transparencia, trato igualitario y no discriminación, de acuerdo con el procedimiento establecido en esta ley y, supletoriamente, en la legislación de contratos del sector público. Su designación se acuerda al aprobar el programa de actuación integrada y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

3. Para la designación del urbanizador en los supuestos de gestión indirecta del programa de actuación integrada, se observarán los siguientes requisitos de capacidad y solvencia:

a) Podrán ser urbanizadores y promover programas de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, siempre que no estén incursas en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

b) El urbanizador debe acreditar su solvencia técnica y económica para desempeñar sus funciones. La administración podrá exigir requisitos específicos de solvencia para cada concreta actuación, así como el cumplimiento de normas de calidad ambiental y normas de gestión en atención y proporción a sus características, debiendo establecerlo y publicitarlo con carácter previo a la presentación de ofertas en las bases de programación. Todo ello de conformidad con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

c) No es exigible la clasificación de contratista regulada en la legislación de contratos del sector público para ser urbanizador, salvo en los supuestos en que, por aplicación de esta ley, sea este quien realice directamente las obras de urbanización.

Artículo 116. Carácter indelegable de las funciones de autoridad

1. Las funciones de autoridad que corresponden a la administración actuante son indelegables. Si el urbanizador es una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su administración tutelar.

2. El urbanizador solo puede requerir al propietario el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes, es necesaria la media-

ació, intervenció o presència dels òrgans públics o funcionaris competents i les garanties previstes en dret, això sense perjudi de les relacions voluntàries de dret privat entre els afectats.

3. Les notificacions de l'urbanitzador, per a citar al compliment o exercici de deures i accions de dret públic, han de consignar el text literal de la resolució administrativa que l'empara, amb el seu fonament legal, motivació, part dispositiva i expressió de recursos.

CAPÍTOL III *El procediment de programació*

Secció I Règim de gestió directa

Article 117. Procediment de programació en règim de gestió directa i òrgans competents per a promoure-la

1. Les administracions públiques, ens i organismes del sector públic, en l'àmbit de les seues competències respectives, poden promoure programes d'actuació integrada, així com els instruments per al seu desplegament i execució.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió directa es tramitaran de conformitat amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I.

3. Mitjançant subscripció del conveni urbanístic corresponent, els propietaris constituïts en una agrupació d'interès urbanístic, podran col·laborar amb l'administració actuant en l'execució de l'actuació urbanitzadora, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

Secció II Règim de gestió pels propietaris

Article 118. Procediment de programació en règim de gestió pels propietaris

1. Els propietaris dels terrenys de l'àmbit del programa d'actuació integrada, en els termes establits en esta llei, poden promoure estos programes, així com els instruments per al seu desplegament i execució.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió pels propietaris es tramitaran de conformitat amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Així mateix, regirà en estos casos el que preveu l'article 156 d'esta llei respecte de la selecció de l'empresari constructor en els casos de gestió indirecta.

Secció III Règim de gestió indirecta

Subsecció I Empresa mixta

Article 119. Gestió del programa d'actuació integrada per mitjà d'empresa mixta

1. Les administracions públiques, ens i organismes del sector públic competents per a la gestió directa del programa d'actuació integrada podran escometre la seua gestió indirecta per mitjà d'empreses mixtes, constituïdes per al desenvolupament d'actuacions concretes, quan raons d'interès públic ho aconsellen.

2. La constitució d'empreses mixtes es realitzarà de conformitat amb la legislació vigent en esta matèria, i complirà així mateix les regles, garanties i terminis de transparència i lliure concurrència establits per a la gestió indirecta dels programes d'actuació integrada. Podrà cedir-se la condició d'urbanitzador que tinga l'administració o empresa pública quan l'evolució de les circumstàncies econòmiques ho aconselle, amb les mateixes garanties que per a la seua constitució.

3. La tramitació i aprovació del programa d'actuació integrada, una vegada constituïda l'empresa mixta de conformitat amb l'apartat anterior, es realitzarà d'acord amb la regulació establida per a la gestió directa. Així mateix, regirà en estos casos el que preveu l'article 157

ción, intervención o presencia de los órganos públicos o funcionarios competentes y las garantías previstas en derecho, ello sin perjuicio de las relaciones voluntarias de derecho privado entre los afectados.

3. Las notificaciones del urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.

CAPÍTULO III *El procedimiento de programación*

Sección I Régimen de gestión directa

Artículo 117. Procedimiento de programación en régimen de gestión directa y órganos competentes para promoverla

1. Las administraciones públicas, entes y organismos del sector público, en el ámbito de sus respectivas competencias, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I.

3. Mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente, los propietarios constituidos en una agrupación de interés urbanístico, podrán colaborar con la administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Sección II Régimen de gestión por los propietarios

Artículo 118. Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

Sección III Régimen de gestión indirecta

Subsección I Empresa mixta

Artículo 119. Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta

1. Las Administraciones públicas, entes y organismos del sector público competentes para la gestión directa del programa de actuación integrada podrán acometer su gestión indirecta mediante empresas mixtas, constituidas para el desarrollo de actuaciones concretas, cuando razones de interés público lo aconsejen.

2. La constitución de empresas mixtas se realizará de conformidad con la legislación vigente en esta materia, cumpliendo asimismo las reglas, garantías y plazos de transparencia y libre concurrencia establecidos para la gestión indirecta de los programas de actuación integrada. Podrá cederse la condición de urbanizador que ostente la administración o empresa pública cuando la evolución de las circunstancias económicas lo aconseje, con las mismas garantías que para su constitución.

3. La tramitación y aprobación del programa de actuación integrada, una vez constituida la empresa mixta conforme al apartado anterior, se realizará de acuerdo con la regulación establecida para la gestión directa. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo

d'esta llei respecte de la selecció de l'empresari constructor en els casos de gestió directa.

Subsecció II

Actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada

Article 120. Iniciativa per a promoure els programes d'actuació integrada

L'administració urbanística actuant iniciarà el procediment d'aprovació dels programes d'actuació integrada, d'ofici o a instància d'un particular, siga o no propietari.

Article 121. Consulta prèvia per al desenvolupament d'una iniciativa particular de programa d'actuació integrada

1. Els particulars interessats a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietaris dels terrenys, podran obtindre de les administracions informació completa sobre els documents, resolucions i previsions oficials que condicionen el desenvolupament de cada actuació o sol·licitar que se'ls autoritze a ocupar temporalment finques, amb les garanties de la legislació expropiatòria, per a obtindre la informació pertinent.

2. L'administració o els particulars interessats a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietaris dels terrenys, han d'elaborar un document de sol·licitud d'inici del procediment, en els termes establits en l'article 50 d'esta llei, que expresse les característiques essencials de la seua iniciativa i justifique l'oportunitat de proposar l'actuació urbanística.

3. Quan la iniciativa siga d'un particular, propietari o no dels terrenys, l'alcalde resoldrà, en el termini màxim d'un mes, l'admissió a tràmit de la iniciativa. En el cas d'admetre-la a tràmit, a fi que l'ajuntament adopte la proposta, l'alcalde podrà introduir les modificacions que siguen pertinents d'acord amb l'interés general municipal. Transcorregut un mes des de la presentació sense resolució expressa, la iniciativa s'entendrà no admesa a tràmit.

4. Si la iniciativa és presentada per qui no tinga la condició de propietari a què fa referència l'article 114 d'esta llei, l'alcalde, després de l'admissió a tràmit, notificarà als propietaris la iniciativa presentada, als efectes que manifesten si tenen voluntat de realitzar l'actuació en règim de gestió pels propietaris, excepte en el cas que siga resolta la gestió directa del programa per l'ajuntament i, en este cas, es procedirà d'acord amb el que estableix l'article 117 d'esta llei.

Si, en el termini de tres mesos des de la notificació, els propietaris que posseïxen les característiques indicades en l'article 114 esmentat no realitzen manifestació favorable, es podrà continuar la programació en règim de gestió pública indirecta. Si estos propietaris manifesten la voluntat de realitzar la programació i l'execució de l'actuació per mitjà de gestió pels propietaris, es procedirà d'acord amb el que estableix l'article 118 d'esta llei.

Quan la iniciativa incloga un instrument de planejament, l'alcalde, si en resolguera l'admissió a tràmit, acordarà seguir les actuacions previstes en els articles 50 i 51 d'esta llei, a l'efecte que s'emeta el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial i territorial estratègic o l'informe ambiental i territorial estratègic, segons siga procedent.

Article 122. Bases de programació

1. En el termini màxim d'un mes des de l'admissió a tràmit de la iniciativa, o des de la recepció del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, el Ple de l'ajuntament aprovarà les bases de programació.

2. Les bases hauran de ser coherents amb l'ordenació del pla general estructural o, si és el cas, amb el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o amb l'informe ambiental i territorial estratègic.

3. Les bases tindran un contingut tècnic i un contingut juridico-administratiu. La part tècnica de les bases complirà una funció orientativa dels criteris i objectius públics de l'ordenació urbanística de l'àmbit de l'actuació integrada i de la seua programació. Les especificacions tècniques que continguen les bases hauran d'ajustar-se a les establides en la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

157 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión directa.

Subsección II

Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada

Artículo 120. Iniciativa para promover los programas de actuación integrada

La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de un particular, sea o no propietario.

Artículo 121. Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa de actuación integrada

1. Los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, podrán obtener de las administraciones información completa sobre los documentos, resoluciones y previsions oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación o solicitar que se les autorice a ocupar temporalmente fincas, con las garantías de la legislación expropiatoria, para obtener la información pertinente.

2. La administración o los particulares interesados en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarios de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, en los términos establecidos en el artículo 50 de esta ley, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística.

3. Cuando la iniciativa sea de un particular, propietario o no de los terrenos, el alcalde resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, el alcalde podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.

4. Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de propietario a que se refiere el artículo 114 de esta ley, el alcalde, tras la admisión a trámite, notificará a los propietarios la iniciativa presentada, a los efectos de que manifesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el artículo 117 de esta ley.

Si, en el plazo de tres meses desde la notificación, no se realizara manifestación favorable por los propietarios que reúnan las características indicadas en el citado artículo 114, se podrá continuar la programación en régimen de gestión pública indirecta. Si manifestaran dichos propietarios su voluntad de realizar la programación y ejecución de la actuación mediante gestión por los propietarios, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 118 de esta ley.

Quando la iniciativa incloga un instrumento de planeamiento, el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial y territorial estratègic o el informe ambiental i territorial estratègic, según proceda.

Artículo 122. Bases de programación

1. En el plazo máximo de un mes desde la admisión a trámite de la iniciativa, o desde la recepción del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratègic, el ayuntamiento Pleno aprobará las bases de programación.

2. Las bases deberán ser coherentes con la ordenación del plan general estructural o, en su caso, con el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratègic o con el informe ambiental i territorial estratègic.

3. Las bases tendrán un contenido técnico y un contenido jurídico-administrativo. La parte técnica de las bases cumplirá una función orientativa de los criterios y objetivos públicos de la ordenación urbanística del ámbito de la actuación integrada y de su programación. Las especificaciones técnicas que contengan las bases deberán ajustarse a las establecidas en la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

4. Les clàusules jurídicoadministratives de les bases establiran, almenys:

a) Els requisits de solvència tècnica i econòmica, diferenciant les corresponents per a participar en cada una de les fases del procediment.

b) El contingut de la documentació que ha d'incloure el programa d'actuació integrada, que ha de complir el contingut mínim establert en l'article 111 d'esta llei.

c) Els criteris de selecció de la fase d'aprovació de l'alternativa tècnica i els criteris d'adjudicació de la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador, diferenciant aquells que es valoraran de forma automàtica, ja que la valoració es fa per mitjà de xifres o percentatges obtinguts a través de la mera aplicació de les fórmules establides en les pròpies bases de programació, i els criteris de valoració no automàtics, ja que necessiten un juí de valor previ realitzat per tècnics especialitzats.

d) Si és el cas, la possibilitat de presentar variants en l'alternativa tècnica en la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador. En el cas que falte esta menció, les variants no seran admeses. S'indicaran els requisits mínims que hauran de complir les variants, així com les modalitats de la seua presentació, quan estes siguen admeses.

e) La quantia i la forma de constitució de les garanties, diferenciant les que s'exigiran per a cada fase del procés.

f) Règim de penalitats i supòsits de resolució de la condició d'urbanitzador.

g) Lloc, data i termini de presentació de l'alternativa tècnica.

5. Els criteris en què es basarà l'ajuntament per a seleccionar els programes d'actuació integrada i per a adjudicar la condició d'urbanitzador seran criteris vinculats a l'objecte del programa d'actuació integrada de què es tracte, com ara la qualitat, el preu, el valor tècnic, les característiques estètiques i funcionals, les característiques mediambientals, el cost de funcionament, la rendibilitat, el termini d'entrega o d'execució, especificant aquells que es referixen a la fase de selecció de l'alternativa tècnica i els que es referixen a la fase de selecció de l'urbanitzador. El criteri de preu més baix només serà aplicable a la segona fase d'adjudicació de l'urbanitzador.

6. Les bases de programació establiran, per a cada una de les fases del procediment, de selecció de l'alternativa tècnica i d'adjudicació de la condició d'urbanitzador, la ponderació relativa que atribuïska a cada un dels criteris establits per a valorar la selecció de l'alternativa tècnica i l'oferta de proposició jurídicoeconòmica més avantatjosa. Esta ponderació podrà expressar-se fixant una banda de valors que haurà de tindre una amplitud màxima adequada. Quan la ponderació no siga possible, per raons demostrables, les bases de programació indicaran l'orde decreixent d'importància dels criteris.

7. Sense perjudi de les disposicions d'esta llei, en particular les relatives a les obligacions en matèria de publicitat dels programes d'actuació adjudicats i d'informació als candidats i als licitadors, l'ajuntament no divulgarà la informació facilitada pels operadors econòmics que estos hagen designat com a confidencial. Esta informació inclou, en particular, els secrets tècnics o comercials i els aspectes confidencials de les ofertes.

8. Les comunicacions i els intercanvis d'informació entre l'administració actuant i els licitadors durant el procés de selecció de l'alternativa tècnica i de l'urbanitzador podran realitzar-se, d'acord amb el que s'establisca en les bases de programació, per qualsevol dels mitjans i amb les condicions establides per la legislació aplicable en matèria de contractació del sector públic.

9. Les bases de programació es publicaran en la pàgina web de l'ajuntament.

Article 123. Pública concurrència

1. Una vegada elaborades les bases de programació, l'ajuntament iniciarà el procediment de selecció de l'alternativa tècnica per mitjà de la publicació d'un anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, després de la seua remissió al *Diario Oficial de la Unión Europea*, pel qual es convoca la presentació d'alternatives tècniques del programa d'actuació.

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci i en els avisos la possibilitat de presentar, davant de l'ajuntament, alternatives tècniques de programa d'actuació integrada, durant el termini de tres mesos comp-

4. Las cláusulas jurídico-administrativas de las bases establecerán, al menos:

a) Los requisitos de solvencia técnica y económica, diferenciando las correspondientes para participar en cada una de las fases del procedimiento.

b) El contenido de la documentación que debe incluir el programa de actuación integrada, cumpliendo el contenido mínimo establecido en el artículo 111 de esta ley.

c) Los criterios de selección de la fase de aprobación de la alternativa técnica y los criterios de adjudicación de la fase de adjudicación de la condición de urbanizador, diferenciando aquellos que se valorarán de forma automática, por realizarse la valoración mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en las propias bases de programación, y los criterios de valoración no automáticos, por precisar de un previo juicio de valor realizado por técnicos especializados.

d) En su caso, la posibilidad de presentar variantes en la alternativa técnica en la fase de adjudicación de la condición de urbanizador. En caso de que falte dicha mención, las variantes no serán admitidas. Se indicarán los requisitos mínimos que deberán cumplir las variantes, así como las modalidades de su presentación, cuando estas sean admitidas.

e) La cuantía y forma de constitución de las garantías, diferenciando las que se exigirán para cada fase del proceso.

f) Régimen de penalidades y supuestos de resolución de la condición de urbanizador.

g) Lugar, fecha y plazo de presentación de la alternativa técnica.

5. Los criterios en que se basará el ayuntamiento para seleccionar los programas de actuación integrada y para adjudicar la condición de urbanizador serán criterios vinculados al objeto del programa de actuación integrada de que se trate, tales como la calidad, el precio, el valor técnico, las características estéticas y funcionales, las características medioambientales, el coste de funcionamiento, la rentabilidad, el plazo de entrega o de ejecución, especificando aquellos que se refieren a la fase de selección de la alternativa técnica y los que se refieren a la fase de selección del urbanizador. El criterio de precio más bajo solo será de aplicación a la segunda fase de adjudicación del urbanizador.

6. Las bases de programación establecerán, para cada una de las fases del procedimiento, de selección de la alternativa técnica y de adjudicación de la condición de urbanizador, la ponderación relativa que atribuya a cada uno de los criterios establecidos para valorar la selección de la alternativa técnica y la oferta de proposición jurídicoeconómica más ventajosa. Esta ponderación podrá expresarse fijando una banda de valores que deberá tener una amplitud máxima adecuada. Cuando la ponderación no sea posible, por razones demostrables, las bases de programación indicarán el orden decreciente de importancia de los criterios.

7. Sin perjuicio de las disposiciones de la presente ley, en particular las relativas a las obligaciones en materia de publicidad de los programas de actuación adjudicados y de información a los candidatos y a los licitadores, el ayuntamiento no divulgará la información facilitada por los operadores económicos que estos hayan designado como confidencial. Dicha información incluye, en particular, los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de las ofertas.

8. Las comunicaciones y los intercambios de información entre la administración actuante y los licitadores durante el proceso de selección de la alternativa técnica y del urbanizador podrán realizarse, de acuerdo con lo que se establezca en las bases de programación, por cualquiera de los medios y con las condiciones establecidas por la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.

9. Las bases de programación se publicarán en la página web del ayuntamiento.

Artículo 123. Pública concurrència

1. Una vez elaboradas las bases de programación, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de selección de la alternativa técnica mediante la publicación de un anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, tras su remisión al *Diario Oficial de la Unión Europea*, por el que se convoca la presentación de alternativas técnicas del programa de actuación.

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio y en los avisos la posibilidad de presentar, ante el ayuntamiento, alternativas técnicas de programa de actuación integrada, durante el plazo de tres meses con-

tadors des de la publicació d'esta convocatòria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

3. En l'anunci haurà de constar, almenys, la informació següent:
 - a) Entitat adjudicadora.
 - b) Dades generals per a l'obtenció de la informació sobre el programa d'actuació integrada.
 - c) Objecte del programa d'actuació integrada.
 - d) Tramitació i procediment.
 - e) Requisits de solvència específics per a la fase de selecció de l'alternativa tècnica.
 - f) Criteris de selecció de la fase de selecció de l'alternativa tècnica.
 - g) Garanties exigides per a participar en esta fase.
 - h) Data límit i lloc de presentació de les alternatives tècniques.
 - i) Gastos de publicitat.
 - j) Data d'enviament de l'anunci al *Diario Oficial de la Unión Europea*.
 - k) Altres informacions que es consideren necessàries.

Els apartats *d, e, f i g* podran ser complits per mitjà de la remissió a l'apartat corresponent de les bases de programació.

4. Tots els documents i la informació rellevant estaran accessibles i a disposició de qui estiga interessat a presentar ofertes al procediment de selecció, en l'ajuntament, des de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* fins a la finalització del termini de presentació de les alternatives tècniques.

Article 124. Elecció de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada

1. Finalitzat el termini de presentació d'ofertes, l'ajuntament sotmetrà totes les alternatives tècniques a informació pública i a consultes amb les administracions públiques afectades, conforme a l'article 53 o 57 d'esta llei, segons siga procedent, i ho notificarà als titulars cadastrals i registrals dels terrenys inclosos en l'actuació.

2. Finalitzada la informació pública, si s'haguera seguit el procediment ambiental simplificat, i abans de seleccionar l'alternativa tècnica, l'alcalde designarà una comissió tècnica, que ponderarà, en el termini màxim de tres mesos, les alegacions i informes aportats a l'expedient, atindrà les consideracions manifestades en l'informe ambiental i territorial estratègic, i les preferències de la població afectada, i valorarà cada alternativa segons els criteris determinats en les bases de programació. Dins de l'esmentat termini de tres mesos, l'ajuntament podrà convocar audiències públiques per a debatre i ponderar les propostes en concurrència, per un termini màxim de quinze dies.

3. Si les alternatives tècniques estigueren sotmeses al procediment d'avaluació ambiental ordinari, l'ajuntament actuarà de conformitat amb el que estableix l'apartat anterior i, després de la proposta de la comissió tècnica, enviarà la documentació de totes les alternatives tècniques presentades, identificant la que es proposa seleccionar, junt amb l'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica, a l'òrgan ambiental i territorial, a fi que emeta una declaració ambiental i territorial estratègica única, en el termini màxim de tres mesos. A l'efecte, cada una de les propostes tindrà la consideració d'alternativa, d'acord amb la legislació d'avaluació ambiental.

4. Si, d'acord amb el que estableix l'apartat 7 d'este article, l'ajuntament introduïra alteracions en l'alternativa tècnica seleccionada provisionalment, que la modificaren substancialment, la dita alternativa, amb les seues modificacions, se sotmetrà a un tràmit d'informació pública per un termini de vint dies.

5. L'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada serà triada pel Ple de l'Ajuntament en el termini màxim de sis mesos des de la finalització del termini de presentació d'alternatives tècniques, d'acord amb el que estableix l'apartat 7 d'este article. El còmput del termini s'interromprà en els supòsits en què l'alternativa tècnica precise avaluació ambiental i territorial estratègica fins a la notificació de la declaració ambiental i territorial estratègica. La falta de resolució expressa en el termini establert permetrà als licitadors retirar les seues ofertes i sol·licitar la compensació econòmica per l'import dels costos d'elaboració del document del programa d'actuació presentat, quan la demora siga per causa imputable a l'administració actuant. L'administració no podrà declarar deserta una licitació quan existisca alguna oferta o proposició

tados desde la publicación de dicha convocatoria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:
 - a) Entidad adjudicadora.
 - b) Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.
 - c) Objeto del programa de actuación integrada.
 - d) Tramitación y procedimiento.
 - e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de selección de la alternativa técnica.
 - f) Criterios de selección de la fase de selección de la alternativa técnica.
 - g) Garantías exigidas para participar en esta fase.
 - h) Fecha límite y lugar de presentación de las alternativas técnicas.
 - i) Gastos de publicidad.
 - j) Fecha de envío del anuncio al *Diario Oficial de la Unión Europea*.
 - k) Otras informaciones que se consideren necesarias.

Los apartados *d, e, f y g* podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.

4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien esté interesado en presentar ofertas al procedimiento de selección, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* hasta la finalización del plazo de presentación de las alternativas técnicas.

Artículo 124. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada

1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme al artículo 53 o 57 de esta ley, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales y registrales de los terrenos incluidos en la actuación.

2. Finalizada la información pública, si se hubiera seguido el procedimiento ambiental simplificado, y antes de seleccionar la alternativa técnica, el alcalde designará una comisión técnica, que ponderará, en el plazo máximo de tres meses, las alegaciones e informes aportados al expediente, atenderá a las consideraciones manifestadas en el informe ambiental y territorial estratégico, y a las preferencias de la población afectada, y valorará cada alternativa según los criterios determinados en las bases de programación. Dentro del citado plazo de tres meses, el ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrència, por un plazo máximo de quince días.

3. Si las alternativas técnicas estuvieran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental ordinario, el ayuntamiento actuará de conformidad con lo establecido en el apartado anterior y, después de la propuesta de la comisión técnica, enviará la documentación de todas las alternativas técnicas presentadas, identificando aquella que se propone seleccionar, junto con el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, al órgano ambiental y territorial, con el fin de que emita una declaración ambiental y territorial estratégica única, en el plazo máximo de tres meses. A estos efectos, cada una de las propuestas tendrá la consideración de alternativa, conforme a la legislación de evaluación ambiental.

4. Si, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo, el ayuntamiento introdujera alteraciones en la alternativa técnica seleccionada provisionalmente, que la modificaran sustancialmente, dicha alternativa, con sus modificaciones, se someterá a un trámite de información pública por un plazo de 20 días.

5. La alternativa técnica del programa de actuación integrada será elegida por el Pleno del Ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo. El cómputo del plazo se interrumpirá en los supuestos en que la alternativa técnica precise evaluación ambiental y territorial estratégica hasta la notificación de la declaración ambiental y territorial estratégica. La falta de resolución expresa en el plazo establecido permitirá a los licitadores retirar sus ofertas y solicitar la compensación económica por el importe de los costes de elaboración del documento del programa de actuación presentado, cuando la demora sea por causa imputable a la administración actuante. La administración no podrá declarar desierta una licita-

que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en les bases de programació.

6. L'acord del Ple de l'Ajuntament també establirà, si fóra necessari, la modificació de les bases de programació inicials per a ajustar-les a l'alternativa tècnica que s'aprove, en les determinacions aplicables a la continuació del procediment, com també el règim de gestió de l'actuació i, si este és per gestió indirecta, el procediment de selecció de l'urbanitzador d'acord amb la subsecció 3 d'esta secció. Si s'establira la gestió directa, l'ajuntament indemnitzarà a qui va proposar l'alternativa tècnica seleccionada, conforme a l'article 130 d'esta llei.

7. L'ajuntament aprovarà l'alternativa tècnica per elecció o reelaboració de les propostes concurrents, amb les correccions, esmenes i solucions de síntesi que crega oportunes, d'acord amb els criteris assenyalats en les bases de programació i dins dels límits i objectius públics definits per:

a) L'ordenació estructural, si no és objecte de modificació en el programa d'actuació.

b) La declaració ambiental i territorial estratègica o l'informe ambiental i territorial estratègic.

c) L'ordenació detallada, si està definida pel planejament municipal i no és objecte de modificació per l'alternativa tècnica.

d) Les bases de programació establides per l'ajuntament.

8. En el cas que es modifique l'ordenació estructural, l'ajuntament aprovarà provisionalment el pla i ho remetrà a la conselleria competent en urbanisme per a l'aprovació definitiva.

9. L'acord es publicarà en el *Bulletí Oficial de la Província*. Este acord podrà ser objecte de recurs administratiu de conformitat amb la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i la legislació reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

Subsecció III Designació de l'urbanitzador

Article 125. Pública concurrència

1. Una vegada adoptat l'acord a què fa referència l'article anterior, l'ajuntament iniciarà el procediment de designació de la condició d'urbanitzador per mitjà de la publicació d'un anunci en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, després de la seua remissió al *Diario Oficial de la Unión Europea*, pel qual s'anunciarà la convocatòria de presentació de proposicions jurídicoeconòmiques al programa d'actuació integrada.

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci, i en els avisos, la possibilitat de presentar proposicions jurídicoeconòmiques al programa d'actuació integrada, durant el termini de cinquanta-dos dies comptador des de la publicació d'esta convocatòria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

3. En l'anunci haurà de constar, almenys, la informació següent:

a) Entitat adjudicadora.

b) Dades generals per a l'obtenció de la informació sobre el programa d'actuació integrada.

c) Alternativa tècnica aprovada.

d) Tramitació i procediment.

e) Requisits de solvència específics per a la fase d'adjudicació de la condició d'urbanitzador.

f) Criteris d'adjudicació per a esta fase, diferenciant aquells que es valoren de forma automàtica i els criteris de valoració no automàtics, d'acord amb les bases de programació.

g) Garanties exigides per a licitar en esta fase.

h) Data límit i lloc de presentació de les proposicions jurídicoeconòmiques.

i) Gastos de publicitat.

j) Data d'enviament de l'anunci al *Diario Oficial de la Unión Europea*.

k) Altres informacions que es consideren necessàries.

Els apartats d, e, f i g podran ser complits per mitjà de la remissió a l'apartat corresponent de les bases de programació.

4. Tots els documents i la informació rellevant estaran accessibles i a disposició de qui estiga interessat a presentar ofertes a la licitació, en l'ajuntament, des de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la*

ción cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en las bases de programación.

6. El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento también establecerá, si fuera necesario, la modificación de las bases de programación iniciales para ajustarlas a la alternativa técnica que se apruebe, en las determinaciones aplicables a la continuación del procedimiento, así como el régimen de gestión de la actuación y, si este es por gestión indirecta, el procedimiento de selección del urbanizador conforme a la subsección 3 de esta sección. Si se estableciera la gestión directa, el ayuntamiento indemnizará a quien propuso la alternativa técnica seleccionada, conforme al artículo 130 de esta ley.

7. El ayuntamiento aprobará la alternativa técnica por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes, con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas, de acuerdo con los criterios señalados en las bases de programación y dentro de los límites y objetivos públicos definidos por:

a) La ordenación estructural, si no es objeto de modificación en el programa de actuación.

b) La declaración ambiental y territorial estratégica o el informe ambiental y territorial estratégico.

c) La ordenación pormenorizada, si está definida por el planeamiento municipal y no es objeto de modificación por la alternativa técnica.

d) Las bases de programación establecidas por el ayuntamiento.

8. En el caso de que se modifique la ordenación estructural, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el plan y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo para su aprobación definitiva.

9. El acuerdo se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Este acuerdo podrá ser objeto de recurso administrativo de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Subsecció III Designació del urbanitzador

Artículo 125. Pública concurrència

1. Una vez adoptado el acuerdo al que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de urbanizador mediante la publicación de un anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, tras su remisión al *Diario Oficial de la Unión Europea*, por el que se anunciará la convocatoria de presentación de proposiciones jurídicoeconómicas al programa de actuación integrada.

2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio, y en los avisos, la posibilidad de presentar proposiciones jurídicoeconómicas al programa de actuación integrada, durante el plazo de cincuenta y dos días, contados desde la publicación de dicha convocatoria en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:

a) Entidad adjudicadora.

b) Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.

c) Alternativa técnica aprobada.

d) Tramitación y procedimiento.

e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de adjudicación de la condición de urbanizador.

f) Criterios de adjudicación para esta fase, diferenciando aquellos que se valoran de forma automática y los criterios de valoración no automáticos, conforme a las bases de programación.

g) Garantías exigidas para licitar en esta fase.

h) Fecha límite y lugar de presentación de las proposiciones jurídicoeconómicas.

i) Gastos de publicidad.

j) Fecha de envío del anuncio al *Diario Oficial de la Unión Europea*.

k) Otras informaciones que se consideren necesarias.

Los apartados d, e, f y g podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.

4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien esté interesado en presentar ofertas a la licitación, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el *Diari*

Comunitat Valenciana fins a la finalització del termini de presentació de les proposicions jurídicoeconòmiques.

Article 126. Procés de designació de l'urbanitzador

1. Qualsevol interessat que acredite que complix les condicions de solvència, capacitat i habilitació exigibles, en els termes i terminis indicats en les bases de programació aprovades per l'ajuntament, d'acord amb el que estableix esta llei, pot presentar una proposició jurídicoeconòmica, en plica tancada, amb el contingut assenyalat en l'article 111.4 d'esta llei.

2. Una vegada presentades les pliques en sobres tancats, en el termini de vint dies es farà l'acte públic d'obertura de pliques, al qual seran convocats els interessats i del qual s'estendrà l'acta corresponent. En este acte, es determinarà quins licitadors complixen els requisits de capacitat i solvència i aquells que no, i es procedirà a l'obertura dels sobres amb les pliques que tenen un contingut de valoració no automàtica, i es fixarà la data d'obertura dels sobres amb la documentació corresponent a la valoració automàtica, en el terme màxim d'un mes. En el segon acte públic, s'indicarà la valoració obtinguda pels licitadors en relació amb la documentació del sobre primer i es procedirà a l'obertura del sobre segon, que conté la documentació corresponent als criteris de valoració automàtica.

3. Si, d'acord amb la convocatòria, els criteris de valoració només són dels que es valoren de forma automàtica i sense juís de valor, per mitjà d'aplicació de fórmules aprovades prèviament per l'ajuntament, es procedirà a l'obertura de pliques en un sol acte.

4. L'urbanitzador serà seleccionat i designat provisionalment per l'alcalde, o òrgan municipal competent d'acord amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic, segons els criteris objectius estipulats en les bases de programació, en el termini màxim de deu dies des de la realització de l'últim acte públic. La designació provisional es notificarà al propietari únic, si n'hi ha, a l'agrupació d'interés urbanístic, si n'hi ha, i als licitadors que hagen presentat proposicions jurídicoeconòmiques.

5. En el termini de quinze dies des de la notificació, els licitadors que no hagen sigut designats provisionalment com a urbanitzador podran presentar al·legacions.

Article 127. Nomenament de l'urbanitzador i subscripció del conveni

1. Concloues les anteriors actuacions, en el termini màxim de deu dies, l'alcalde o l'òrgan municipal competent segons el que preveu la legislació de contractes del sector públic:

a) Designarà amb la condició d'urbanitzador qui resulte mereixedor d'esta i declararà aprovat el programa d'actuació integrada elegit.

b) Ordenarà la inscripció en el Registre de Programes d'Actuació i la publicació de la resolució aprovatòria i del conveni de programació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, de conformitat amb l'apartat 3 d'este article.

c) Citarà l'urbanitzador electe per a subscriure el conveni de programació, transcorreguts quinze dies des de la publicació indicada en l'apartat anterior. Si l'urbanitzador desatén la citació, perdrà el seu dret, i podrà passar este al candidat següent.

2. El tècnic municipal responsable de la tramitació del programa d'actuació integrada elaborarà un informe escrit, en el qual inclourà, com a mínim: informació sobre la identificació de l'administració actuant, objecte i import del programa d'actuació integrada, identificació dels licitadors exclosos i els motius que justifiquen la seua exclusió, els motius pels quals s'han rebutjat ofertes que es consideren anormalment baixes, i identificació de l'adjudicatari i els motius pels quals s'ha triat la seua oferta; si és el cas, els motius pels quals es propose renunciar a adjudicar el programa d'actuació integrada.

3. Els programes entren en vigor als quinze dies de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* o en el butlletí oficial de la província del text íntegre del conveni de programació o normes d'actuació. En esta publicació, s'haurà d'expressar el número de registre i la data d'inscripció en el Registre de programes d'actuació.

4. La garantia provisional prestada per l'urbanitzador seleccionat es mantindrà fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, moment en què haurà de constituir la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació.

Oficial de la Comunitat Valenciana hasta la finalización del plazo de presentación de las proposiciones jurídico-económicas.

Artículo 126. Proceso de designación del urbanizador

1. Cualquier interesado que acredite cumplir las condiciones de solvencia, capacidad y habilitación exigibles, en los términos y plazos indicados en las bases de programación aprobadas por el ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la presente ley, puede presentar una proposición jurídico-económica, en plica cerrada, con el contenido señalado en el artículo 111.4 de esta ley.

2. Presentadas las plicas en sobres cerrados, en el plazo de 20 días se celebrará el acto público de apertura de plicas, al que se convocará a los interesados y del que se levantará la correspondiente acta. En este acto, se determinará qué licitadores cumplen con los requisitos de capacidad y solvencia y aquellos que no, y se procederá a la apertura de los sobres con las plicas que tienen un contenido de valoración no automática, fijándose la fecha de apertura de los sobres con la documentación correspondiente a la valoración automática, en el término máximo de un mes. En el segundo acto público, se indicará la valoración obtenida por los licitadores en relación con la documentación del sobre primero y se procederá a la apertura del sobre segundo, que contiene la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática.

3. Si, de acuerdo con la convocatoria, los criterios de valoración solo fueran de los que se valoran de forma automática y sin juicios de valor, mediante aplicación de fórmulas previamente aprobadas por el Ayuntamiento, se procederá a la apertura de plicas en un solo acto.

4. El urbanizador será seleccionado y designado provisionalmente por el alcalde, u órgano municipal competente de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público, según los criterios objetivos estipulados en las bases de programación, en el plazo máximo de diez días desde la celebración del último acto público. La designación provisional se notificará al propietario único, si lo hubiere, a la agrupación de interés urbanístico, si la hubiere, y a los licitadores que hayan presentado proposiciones jurídico-económicas.

5. En el plazo de quince días desde la notificación, se podrán presentar alegaciones por los licitadores que no hubieren sido designados provisionalmente como urbanizador.

Artículo 127. Nombramiento del urbanizador y suscripción del convenio

1. Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, el alcalde u órgano municipal competente según lo previsto en la legislación de contratos del sector público:

a) Designará con la condición de urbanizador a quien resulte merecedor de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.

b) Ordenará la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, conforme al apartado 3 de este artículo.

c) Citará al urbanizador electo para suscribir el convenio de programación, transcurridos quince días desde la publicación indicada en el apartado anterior. Si el urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.

2. El técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada elaborará un informe escrito, en el que se incluirá, como mínimo: información sobre la identificación de la administración actuante, objeto e importe del programa de actuación integrada, identificación de los licitadores excluidos y motivos que justifican su exclusión, motivos por los que se hayan rechazado ofertas que se consideran anormalmente bajas, identificación del adjudicatario y motivos por los que se ha elegido su oferta; en su caso, los motivos por los que se proponga renunciar a adjudicar el programa de actuación integrada.

3. Los programas entran en vigor a los quince días de la publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* o boletín oficial de la provincia del texto íntegre del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de programas de actuación.

4. La garantía provisional prestada por el urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, momento en el que deberá constituir la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación.

Subsecció IV

Possibles accions després de la designació de l'urbanitzador

Article 128. Règim especial de revisió de l'adjudicació de la condició d'urbanitzador

Sense perjudi del que disposa l'article 126.5 d'esta llei, l'adjudicació de la condició d'urbanitzador establida en la subsecció III anterior està sotmesa al règim especial de revisió i règims alternatius de resolució de conflictes regulats en la legislació de contractes del sector públic i al règim dels recursos administratius establert en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 129. Adjudicació conexas o condicionada

1. Els programes d'actuació integrada poden aprovar-se condicionats a l'efectiva realització de determinacions pròpies d'altres actuacions programades prèviament o simultàniament, sempre que, en la seua regulació, quede garantit el compliment d'aquelles condicions connexes i es preveja una adequada coordinació.

2. La programació imposarà les obligacions econòmiques necessàries per a compensar els afectats per l'actuació més costosa a càrrec dels d'altres que es beneficien d'aquella, per concentrar-se, en estes, obres o sobrecostos d'utilitat comuna, d'acord amb l'article 146 d'esta llei.

3. L'incompliment per un urbanitzador de les condicions que afecten el desenvolupament d'una altra actuació conexas podrà donar lloc a la suspensió dels programes d'actuació integrada afectats, però els urbanitzadors injustament perjudicats podran subrogar-se en la posició del causant del dany si complixen els requisits de solvència exigibles per a això.

Article 130. Dret de reintegrament de gastos de projectes

Els proponents d'alternatives o documents tècnics triats, o d'aplicació per al desenvolupament del programa d'actuació integrada, si no resulten designats urbanitzadors, podran reclamar d'este, llevat de pacte en contra, a càrrec de la primera quota de les càrregues d'urbanització, el dret de reintegrament dels gastos de projectes, degudament justificats, i incrementats amb un premi del vint per cent.

CAPÍTOL IV

L'execució del programa d'actuació integrada

Secció I

Disposicions generals d'aplicació a l'execució dels programes d'actuació integrada

Article 131. Règim jurídic dels programes d'actuació integrada

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regiran per les bases de programació, pel que estableix esta llei i les normes que la despleguen i, en tot allò no hi previst, pel que disposa la legislació sobre contractes del sector públic.

Article 132. Vinculació al contingut del programa i responsabilitat de l'urbanitzador

1. Els programes d'actuació integrada hauran d'executar-se d'acord amb el contingut dels seus documents, sense perjudi de les prerrogatives establides a favor de l'administració actuant d'acord amb esta llei.

2. L'urbanitzador ha de complir les seues funcions amb professionalitat i eficiència empresarial, i s'ha d'ajustar a les regles fixades pel programa d'actuació integrada dins del marc legal i als compromisos que va contraure en l'aprovació d'este.

3. L'urbanitzador respondrà, davant dels afectats, dels danys i perjudis que els cause, excepte quan actue executant ordres directes de l'administració.

4. L'incompliment de l'urbanitzador en les seues obligacions derivades del programa d'actuació integrada produirà les conseqüències previstes en el seu conveni de programació i en la llei.

Subsección IV

Posibles acciones tras la designación del urbanizador

Artículo 128. Régimen especial de revisión de la adjudicación de la condición de urbanizador

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 126.5 de esta ley, la adjudicación de la condición de urbanizador establecida en la Subsección III anterior está sometida al régimen especial de revisión y regímenes alternativos de resolución de conflictos regulados en la legislación de contratos del sector público y al régimen de los recursos administrativos establecido en la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 129. Adjudicación conexas o condicionada

1. Los programas de actuación integrada pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que, en su regulación, quede garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación.

2. La programación impondrá las obligaciones económicas necesarias para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se benefician de aquella, por concentrarse, en las mismas, obras o sobrecostos de común utilidad, de acuerdo con el artículo 146 de esta ley.

3. El incumplimiento por un urbanizador de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de los programas de actuación integrada afectados, pero los urbanizadores injustamente perjudicados podrán subrogarse en la posición del causante del daño si cumplen los requisitos de solvencia exigibles para ello.

Artículo 130. Derecho de reintegro de gastos de proyectos

Los proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del programa de actuación integrada, si no resultan designados urbanizadores, podrán reclamar de este, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de proyectos, debidamente justificados, e incrementados con un premio del veinte por cien.

CAPÍTULO IV

La ejecución del programa de actuación integrada

Sección I

Disposiciones generales de aplicación a la ejecución de los programas de actuación integrada

Artículo 131. Régimen jurídico de los programas de actuación integrada

La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las bases de programación, por lo establecido en la presente ley y las normas que la desarrollan y, en lo no provisto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.

Artículo 132. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del urbanizador

1. Los programas de actuación integrada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con la presente ley.

2. El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.

3. El urbanizador responderá, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración.

4. El incumplimiento del urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa de actuación integrada producirá las consecuencias previstas en su convenio de programación y en la ley.

Article 133. Principi de compte i risc

L'execució del programa d'actuació integrada es realitzarà a compte i risc de l'urbanitzador, sense perjudici del que estableix esta llei respecte dels casos de força major i de retaxació de càrregues.

Article 134. Prerrogatives de l'administració

Dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats en esta llei, l'administració actuant té la prerrogativa d'interpretar els programes d'actuació integrada, resoldre els dubtes que oferisca el seu compliment, modificar-los per raons d'interés públic, acordar la seua resolució i determinar els efectes d'esta.

Article 135. Modificació de programes d'actuació integrada

1. Els programes d'actuació integrada només podran ser modificats, per raons d'interés públic, quan així s'haja previst en les bases de programació. En estos casos, les bases hauran de detallar de forma clara, precisa i inequívoca les condicions en què podrà fer-se ús de la possibilitat de modificació, així com l'abast i els límits de les que poden acordar-se, amb expressa indicació del percentatge màxim del cost del programa d'actuació integrada a què puguen afectar, i el procediment que haja de seguir-se per a això. Els casos en què podrà tindre lloc la modificació hauran de definir-se amb total concreció per referència a circumstàncies la concurrència de les quals puga verificar-se de forma objectiva.

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, podran efectuar-se modificacions no previstes en les bases de programació quan es justifique suficientment la concurrència d'alguna de les circumstàncies següents:

a) Inadequació de la prestació contractada per a satisfer els objectius de la programació, a causa d'errors o omissions patits en la redacció dels documents tècnics, ocasionats per una deficient o insuficient informació facilitada per les administracions públiques o empreses de servicis.

b) Inadequació del programa d'actuació integrada per causes objectives que determinen la seua falta d'idoneïtat, consistents en circumstàncies de tipus geològic, hídric, arqueològic, mediambiental o semblants, posades de manifest després de l'adjudicació del programa d'actuació i que no foren previsible amb anterioritat aplicant tota la diligència requerida d'acord amb una bona pràctica professional en l'elaboració del projecte d'urbanització.

c) Força major o cas fortuït, que facen impossible l'execució del programa d'actuació en els termes inicialment definits.

d) Necessitat d'ajustar la prestació a especificacions tècniques, mediambientals, urbanístiques, de seguretat o d'accessibilitat aprovades després de l'adjudicació del programa d'actuació integrada.

e) Canvi de planejament o suspensió de llicències per causa justificada d'interés públic.

f) Conveniència de la divisió en fases de l'obra d'urbanització per a facilitar la recepció i entrada en servicis anticipada d'una part d'estes.

3. La modificació del programa no podrà realitzar-se, en cap cas, a fi de:

a) Ampliar l'objecte del programa d'actuació integrada perquè puga complir finalitats noves no previstes en la documentació preparatòria d'este.

b) Alterar les condicions essencials de la licitació i l'adjudicació, limitant-se a introduir les variacions estrictament indispensables per a respondre a la causa objectiva que la faça necessària. S'entendrà que s'alteren les condicions essencials de licitació i adjudicació del contracte en els casos següents:

1.ª Quan la modificació varie substancialment la funció i les característiques essencials del programa d'actuació integrada aprovat.

2.ª Quan la modificació altere la relació entre l'actuació urbanística i el preu, tal com eixa relació va quedar definida per les condicions de la programació.

3.ª Quan les modificacions del programa d'actuació integrada igualen o excedisquen, en més o en menys, el deu per cent del preu d'adjudicació; en el cas de modificacions successives, el conjunt d'estes no podrà superar este límit.

Artículo 133. Principio de riesgo y ventura

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en esta ley respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

Artículo 134. Prerrogativas de la administración

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente ley, la administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar los programas de actuación integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Artículo 135. Modificación de programas de actuación integrada

1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.

b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsible con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicis anticipada de una parte de las mismas.

3. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del mismo.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1.º Cuando la modificación varie substancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.

2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.

3.º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada igualen o excedan, en más o en menos, el diez por cien del precio de adjudicación; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

4.¹ Quan l'alteració excedisca el vint per cent de l'ús del terreny o de l'aprofitament de l'actuació.

5.¹ En qualssevol altres casos en què puga presumir-se que, si s'haguera conegut prèviament la modificació, haurien concorregut al procediment d'adjudicació altres interessats, o que els licitadors que hi van prendre part hagueren presentat alternatives tècniques o proposicions jurídicoeconòmiques substancialment diferents de les formulades.

4. Las modificaciones acordadas per l'administració seran obligatòries per a l'urbanitzador.

5. En qualssevol altres casos als previstos en este article, si és necessari que l'actuació urbanística s'execute de manera diferent de la programada inicialment, s'haurà de resoldre el programa d'actuació en vigor i tramitar-ne un altre sota les condicions pertinents, d'acord amb esta llei.

Article 136. Procediment de modificació dels programes d'actuació integrada

1. Les modificacions dels programes d'actuació integrada s'acordaran en la forma que s'haguera especificat en les bases de programació.

2. Abans de modificar el programa d'actuació integrada, l'ajuntament haurà de:

a) Donar audiència a l'urbanitzador i, si és el cas, a l'entitat avaladora, per un termini no inferior a deu dies, perquè puga formular les consideracions que considere convenients.

b) Obtindre informe previ del Servei Jurídic i del Servei Tècnic corresponent de l'administració actuant. Si la modificació comporta algun compromís addicional per a l'administració, s'haurà d'obtenir així mateix el corresponent informe de fiscalització del servei corresponent de l'administració actuant.

c) Obtindre informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, quan la modificació comporte que la seua quantia, aïlladament o acumulativament, siga igual o superior al deu per cent del preu primitiu del contracte o a sis milions d'euros.

3. Els acords que adopte l'administració actuant posaran fi a la via administrativa i seran immediatament executius.

4. Les modificacions del programa d'actuació integrada hauran de formalitzar-se en document administratiu que s'ajuste amb exactitud a les condicions de la licitació, el qual constituirà títol suficient per a accedir a qualsevol registre públic.

Article 137. Suspensió temporal del programa d'actuació integrada per causes ambientals imprevistes

En el cas en què, una vegada aprovat el programa d'actuació i el pla que l'empara, legalment sotmés a avaluació ambiental i territorial estratègica, el promotor, l'òrgan substantiu o l'urbanitzador tingueren coneixement de qualssevol circumstàncies que determinen la incorrecció de la declaració ambiental i territorial estratègica, tant per fets o circumstàncies de succés posterior a esta última, com per fets o circumstàncies anteriors que, en el seu moment, no van ser o no van poder ser objecte de l'adequada valoració, els posarà en coneixement de l'òrgan ambiental i territorial i s'adoptaran les mesures cautelars imprescindibles per a previndre els possibles impactes que pogueren produir-se. En estos casos, se seguirà el procediment que per a estos casos regula la legislació estatal sobre avaluació ambiental.

Secció II

Relació entre l'urbanitzador i els propietaris

Article 138. Principi de llibertat de pactes

Les relacions entre els propietaris i l'urbanitzador es regiran pels pactes lícits que lliurement convinguen. En defecte d'acord voluntari, regiran les regles establides en esta llei. En tot cas, l'administració actuant tutelarà amb imparcialitat l'efectivitat dels drets i deures que, d'acord amb la llei, el programa d'actuació integrada estableisca per a les persones afectades per este.

4.^o Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

5.^o En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el urbanizador.

5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con esta ley.

Artículo 136. Procedimiento de modificación de los programas de actuación integrada

1. Las modificaciones de los programas de actuación integrada se acordarán en la forma que se hubiese especificado en las bases de programación.

2. Antes de proceder a la modificación del programa de actuación integrada, el ayuntamiento deberá:

a) Dar audiencia al urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días, para que pueda formular las consideraciones que tenga por conveniente.

b) Obtener previo informe del Servicio Jurídico y del Servicio Técnico correspondiente de la administración actuante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actuante.

c) Obtener informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, cuando la modificación suponga que su cuantía, aislada o acumulativamente, sea igual o superior al diez por cien del precio primitivo del contrato o a seis millones de euros.

3. Los acuerdos que adopte la administración actuante pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

4. Las modificaciones del programa de actuación integrada deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

Artículo 137. Suspensión temporal del programa de actuación integrada por causas ambientales imprevistas

En el supuesto en que, aprobado el programa de actuación y el plan que lo ampara, legalmente sometido a evaluación ambiental y territorial estratègica, el promotor, el órgano sustantivo o el urbanizador tuvieren conocimiento de cualesquiera circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental y territorial estratègica, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última, como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración, los pondrá en conocimiento del órgano ambiental y territorial y se adoptarán las medidas cautelares imprescindibles para prevenir los posibles impactos que pudieran producirse. En estos casos, se seguirá el procedimiento que para estos supuestos regula la legislación estatal sobre evaluación ambiental.

Sección II

Relación entre el urbanizador y los propietarios

Artículo 138. Principio de libertad de pactos

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convingan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en esta ley. En todo caso, la administración actuante tutelarà con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

Article 139. Drets i deures bàsics del propietari

1. El propietari té dret:
 - a) Al fet que l'urbanitzador complisca els seus compromisos amb diligència empresarial.
 - b) A obtindre de l'urbanitzador i de l'administració, sense dilació indeguda, informació verídica i concreta sobre qualssevol aspectes relatius a l'execució del programa d'actuació integrada.
 - c) A participar en l'actuació, en els termes d'esta llei, i obtindre l'aprofitament corresponent, en justa distribució de beneficis i càrregues, o a abstenir-se de participar, i exigir l'expropiació de la seua propietat, en els termes establits en esta llei i en la legislació estatal en matèria de sòl i expropiació forçosa.
2. Els propietaris afectats per l'actuació, si opten per adherir-se al programa d'actuació, tenen els deures legals de:
 - a) Ceder, equidistribuir i sufragar la urbanització, retribuïnt a l'urbanitzador per la seua tasca.
 - b) Proporcionar informació sobre la seua propietat, de conformitat amb l'article 87 d'esta llei.
 - c) Facilitar l'ocupació de les seues finques quan siga necessària per a executar el programa d'actuació.

Article 140. Posicions bàsiques del propietari davant del programa d'actuació integrada i els seus efectes

1. Els propietaris afectats pel programa d'actuació integrada poden triar entre adherir-s'hi de forma expressa o no adherir-s'hi.
2. En cas de no adherir-se al programa d'actuació integrada, la reparcel·lació es limitarà a preveure, a favor del propietari, la indemnització econòmica corresponent a l'immoble, d'acord amb la valoració calculada de conformitat amb la legislació de l'Estat sobre valoracions, sense reconèixer-li la facultat de participar en l'actuació ni en els drets que se'n deriven.
3. L'adhesió al programa d'actuació integrada implica exercir la facultat de participar en l'actuació en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, de conformitat amb allò que s'ha regulat en esta llei i en la legislació estatal de sòl. Els propietaris que s'adherixen al programa d'actuació integrada estan obligats a assumir les càrregues i les obligacions hi establides, amb l'abast necessari per a complir els objectius i previsions del programa d'actuació integrada; en concret, les següents:
 - a) Retribuir l'urbanitzador pel cost de les obres, projectes i gestions necessàries per a realitzar el programa d'actuació integrada, en justa proporció al valor dels solars adjudicats en la reparcel·lació i compensant les indemnitzacions que se li deuen en el seu compte de liquidació.
 - b) Ceder gratuïtament a l'administració, en règim d'equidistribució, els sòls de destinació dotacional públic o amb destinació al patrimoni municipal de sòl legalment exigibles.
4. L'adhesió al programa d'actuació integrada no limita al propietari la seua facultat d'exercir accions fundades en dret per a depurar la legalitat del programa d'actuació integrada, de l'instrument de planejament que l'acompanya o dels seus actes d'execució. Això no l'exonera del compliment de les obligacions derivades del programa d'actuació integrada.

Article 141. Citació als propietaris perquè decidisquen sobre la seua participació en el programa d'actuació integrada

1. Abans de l'aprovació de la reparcel·lació, l'administració actuante remetrà als propietaris afectats la notificació de la citació per a la seua participació en el programa d'actuació integrada, amb els continguts següents:
 - a) Data d'aprovació i publicació del programa d'actuació integrada i text literal de l'acord aprovatori, amb els recursos que corresponen.
 - b) Text de les normes d'actuació o del conveni de programació.
 - c) Full resum de les magnituds urbanístiques rellevants del programa d'actuació:
 - 1.º Coeficient del canvi i valor del sòl considerat als efectes del canvi.
 - 2.º Costos estimats de la urbanització, total i unitari repercutit per metre quadrat de sòl o drets aportats.

Artículo 139. Derechos y deberes básicos del propietario

1. El propietario tiene derecho:
 - a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
 - b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
 - c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.
2. Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:
 - a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.
 - b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.
 - c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Artículo 140. Posiciones básicas del propietario ante el programa de actuación integrada y sus efectos

1. Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.
2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.
3. La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en esta ley y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:
 - a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.
 - b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.
4. La adhesión al programa de actuación integrada no limita al propietario su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

Artículo 141. Emplazamiento a los propietarios para que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada

1. Antes de la aprobación de la reparcelación, la administración actuante remitirá a los propietarios afectados notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con los siguientes contenidos:
 - a) Fecha de aprobación y publicación del programa de actuación integrada y texto literal del acuerdo aprobatorio, con expresión de recursos.
 - b) Texto de las normas de actuación o del convenio de programación.
 - c) Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa de actuación:
 - 1.º Coeficiente de canje y valor del suelo considerado a los efectos del canje.
 - 2.º Costes estimados de la urbanización, total y unitario repercutido por metro cuadrado de suelo o derechos aportados.

3.^r Aprofitament subjectiu.

4.^t Superfície mínima de terreny requerida per a obtindre adjudicació en parcel·la.

5.^l Referència a l'ordenació vigent, identificant els plans i els acords rellevants i la manera de consultar-los.

d) Informació als propietaris que l'adhesió al programa d'actuació integrada ha de ser expressa, per a poder participar-hi, i ser atorgada en termes que possibiliten l'ocupació dels seus terrenys quan es necessiten per a urbanitzar. S'advertirà dels efectes expropiatoris de la no-adhesió i dels criteris de taxació de l'immoble per a eixe cas.

e) Informació succinta i clara sobre:

1.^r La possibilitat de triar la modalitat de retribució.

2.ⁿ El mode, les condicions i el termini per al pagament en metàl·lic.

3.^r La quantia i el contingut literal de la garantia que s'ha de prestar i el termini per a la seua formalització, per a qui retribuisca en diners.

4.^t Condicions de la retribució en sòl.

5.^l Citació als propietaris perquè es pronuncien respecte d'això. Les magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl o drets aportats. S'advertirà que estos imports seran revisats quan es determine la quantia definitiva dels gastos variables del programa d'actuació integrada, dels quals només s'indicarà una estimació preliminar, així com de la indemnització individualitzada que correspondria a l'interessat per preexistències que hagen de demolir-se en execució del programa d'actuació integrada.

f) Recordatori als propietaris del deure legal de manifestar les situacions jurídiques que afecten les finques de la seua propietat, així com de facilitar la documentació necessària per a identificar-les, qualificar-les i, si és el cas, valorar-les.

g) Transcripció literal d'este article, de l'anterior i del següent.

h) Dades de contacte per a atendre consultes i facilitar informació més detallada, de manera telemàtica i presencial.

2. La notificació informarà, als propietaris d'edificacions consolidades, sobre els drets que els reconeix esta llei.

Article 142. L'adhesió al programa d'actuació integrada: termini i forma per a efectuar-la

1. Els propietaris interessats a participar en l'actuació urbanística hauran de manifestar expressament la seua voluntat d'adhesió i d'assumir les obligacions i càrregues urbanístiques corresponents, així com els correlatius drets.

2. Amb este fi, disposaran del termini mínim de dos mesos des que l'urbanitzador els notifique l'aprovació del programa d'actuació integrada i les seues característiques econòmiques, en la forma regulada en l'article anterior. Dins del primer mes de termini, el propietari podrà demanar ampliació de documentació, informació addicional, formular queixa sobre la rebuda o demanar pròrroga. Si ho fa així, s'entendrà prorrogada per un tercer mes addicional, i se li haurà de comunicar, abans que comence la pròrroga, la informació o l'aclariment suplementari que siga procedent. El termini establert s'aplicarà tant per a pronunciar-se com per a prestar garanties.

L'adhesió tardana s'admetrà, amb consentiment de l'urbanitzador, quan constituïska ratificació d'actes o manifestacions prèvies i indicatòries de la voluntat d'adhesió i l'extemporaneïtat no pertorbe el desenrotllament del programa d'actuació integrada.

3. L'adhesió s'atorgarà en document públic administratiu davant del secretari de l'Ajuntament, o bé per atorgament davant de notari, qui ho notificarà a l'administració.

4. La manifestació d'adhesió al programa d'actuació integrada haurà de:

a) Identificar el domicili i el correu electrònic on hagen d'efectuar-se, d'ara en avant, les notificacions relatives al programa d'actuació.

b) Identificar els terrenys que són objecte de l'adhesió i l'actuació a que fa referència.

c) Referir la superfície i les característiques de la propietat.

d) Expressar, sense reserva o ambigüïtat, que posarà a disposició de l'administració actuant la possessió de la finca quan es necessite per a poder iniciar la urbanització.

e) Assenyalar que el propietari coneix l'obligació de l'afecció real de la finca al compliment de les obligacions derivades de la seua partici-

3.º Aprovechamiento subjetivo.

4.º Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela.

5.º Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.

d) Información a los propietarios de que la adhesión al programa de actuación integrada ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que permitan la ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar. Se advertirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.

e) Información sucinta y clara sobre:

1.º La posibilidad de elegir la modalidad de retribución.

2.º El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.

3.º La cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización, para quien retribuya en dinero.

4.º Condiciones de la retribución en suelo.

5.º Emplazamiento a los propietarios para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo o derechos aportados. Se advertirá que dichos importes serán revisados al determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa de actuación integrada, de los que solo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias que deban demolerse en ejecución del programa de actuación integrada.

f) Recordatorio a los propietarios del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso, valorarlas.

g) Transcripción literal de este artículo, del anterior y del siguiente.

h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada, de modo telemático y presencial.

2. La notificación informará, a los propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce esta ley.

Artículo 142. La adhesión al programa de actuación integrada: plazo y forma para efectuarla

1. Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

2. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que el urbanizador les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo anterior. Dentro del primer mes de plazo, el propietario podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del urbanizador, cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indicatarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa de actuación integrada.

3. La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

4. La manifestación de adhesión al programa de actuación integrada deberá:

a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.

b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.

c) Referir la superficie y características de la propiedad.

d) Expresar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la administración actuante la posesión de la finca cuando se necesite para poder iniciar la urbanización.

e) Señalar que el propietario conoce la obligación de la afeción real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su partici-

cipació en la reparcel·lació; afecció que s'inscriurà en el registre de la propietat quan s'inicie el tràmit de la reparcel·lació.

f) Indicar si desitja participar en l'execució del programa d'actuació per mitjà de retribució en terrenys, en metàl·lic, o per mitjà d'una modalitat de retribució mixta, d'acord amb el que establix esta secció.

g) Adjuntar la notificació que la motiva, així com el document expressiu del títol de propietat i els documents justificatius de les garanties prestades.

5. L'atorgament pot efectuar-se condicionat al fet que l'administració o l'urbanitzador reconeguen i admeten o rebutgen determinades premisses o preus. Una vegada admeses o rebutjades, no es donarà nou termini al propietari per a tornar a triar el seu posicionament.

Article 143. Modalitats de retribució a l'urbanitzador

1. Els propietaris retribueixen a l'urbanitzador en metàl·lic o en terrenys, o en la modalitat de retribució mixta, segons manifesten en el seu escrit d'adhesió al programa d'actuació integrada, els costos presupostats en este com a màxim, de conformitat amb l'article 144 d'esta llei, sense perjudici de la retaxació de càrregues. La correlació entre el cost dinerari de les càrregues i el valor del sòl es determina en el programa d'actuació integrada per mitjà del coeficient de canvi, excepte un altre acord entre els interessats.

2. La retribució serà en metàl·lic quan la consolidació de l'àmbit impedisca materialment la retribució en terrenys.

3. La retribució en terrenys pot ser establida amb caràcter forçós quan els terrenys que així siguen adquirits per un urbanitzador públic corresponguen a la reserva legal destinada a vivendes de protecció pública i es valoren de conformitat amb el preu màxim que se segueix a d'eixa vinculació.

4. Es presumeix elegida la retribució en terrenys a falta de constitució de garantia per la totalitat de l'import del pagament en metàl·lic, en la forma deguda i dins del termini, en la part no garantida. Esta circumstància haurà de notificar-la l'urbanitzador a l'administració i al propietari.

5. Les càrregues variables sorgides després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació es retribuiran en metàl·lic.

Article 144. Càrregues d'urbanització del programa d'actuació integrada

1. Són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues fixes, als efectes d'esta llei:

a) Les obres programades necessàries per a la consecució dels objectius legals del programa d'actuació integrada enunciats en l'article 110 d'esta llei.

b) La redacció dels projectes tècnics i la direcció d'obra necessaris amb el fi indicat abans.

c) Els costos de gestió de l'urbanitzador, quantificats com un percentatge de la suma dels dos conceptes anteriors, tal com figuren en el programa d'actuació integrada, que inclouen els seus costos generals i financers, relatius a:

1.º El manteniment i la conservació de la urbanització durant el període que corresponga fins a la seua recepció per l'administració.

2.º Els costos, aranzels, taxes i honoraris corresponents a la tramitació de les actuacions que ha de gestionar i impulsar.

3.º Els controls de qualitat i els peritatges presupostats en el programa d'actuació integrada, a compte d'empreses o professionals independents de l'urbanitzador, per a controlar l'execució i recepció de les obres o el compliment de les obligacions i la major objectivitat de les actuacions.

d) El benefici empresarial de l'urbanitzador, calculat com un percentatge, de fins al deu per cent, del valor dels conceptes referits en els apartats anteriors.

2. Són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues variables, les següents:

a) El cost d'indemnització a compte de construccions, instal·lacions, plantacions i sembrats que, en execució del programa d'actuació integrada, s'hagen de derrocar, arrancar o destruir, o cedir a l'administració; i les indemnitzacions per trasllat o cessament d'activitats, resolució d'arrendaments i extinció de servituds predials.

pación en la reparcelación; afección que se inscribirá en el registro de la propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.

f) Indicar si desea participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta, conforme a lo establecido en esta sección.

g) Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.

5. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo al propietario para volver a elegir su posicionamiento.

Artículo 143. Modalidades de retribución al urbanizador

1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los costos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

4. Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

5. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Artículo 144. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el período que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Les indemnitzacions a propietaris per obres d'urbanització que ja hagen sufragat i siguen útils a l'actuació.

c) Els gastos per reallojament i retorn d'ocupants a què estos tinguen dret d'acord amb la legislació vigent.

d) Si és el cas, l'import del cànon d'urbanització meritat a favor de l'administració o el reintegrament que siga procedent a favor d'altres actuacions de conformitat amb l'article 146 d'esta llei.

L'import total de les càrregues d'urbanització variables es repercutirà entre tots els propietaris en règim d'equidistribució. Posteriorment, s'assignarà a cada propietari o titular de dret indemnitzable l'import que li corresponga percebre pels conceptes indicats en els apartats anteriors.

3. Els conceptes de l'apartat 2 es consideraran gastos variables ajenos al preu cert del programa d'actuació integrada. Podran arbitrar-se mesures perquè siguen directament pagats i cobrats entre interessats sense bestreta i mediació de l'urbanitzador. Este és responsable del fet que es facen efectius abans de l'ocupació dels béns afectats i també que siguen taxats al valor que objectivament corresponga segons les normes que ho regulen, excepte en el cas previst en l'article 93.3 d'esta llei.

Article 145. Càrregues de l'actuació a compte de cada propietari individual

Són càrregues de l'actuació que seran a compte de la propietat de cada finca i no imputables al programa d'actuació integrada:

a) Els costos de descontaminació i neteja de sòl, en els termes previstos per la legislació ambiental aplicable.

b) Els costos d'extinció de drets reals i alçament de càrregues incompatibles amb el planejament, excepte les servituds predials.

c) Els costos per rescissió de qualssevol drets, contractes o obligacions vinculades a les seues finques que disminuïsquen el seu valor en venda.

d) Els costos de servicis de mediació, peritatge o arbitratge previstos en el programa d'actuació integrada meritats a instàncies d'un propietari individual, llevat que corresponguen a l'urbanitzador o al programa d'actuació integrada.

Article 146. Càrregues d'urbanització comuna a diverses actuacions

1. Quan una mateixa obra pública siga de comuna utilitat a diverses actuacions connexes, el seu cost es repartirà entre estes a mesura que es desenrotllen i en proporció al respectiu aprofitament.

2. Qui finance l'obra comuna tindrà dret a rescabalar-se de l'excés de cost suportat a càrrec de les actuacions següents.

3. Les actuacions posteriors sufragaran equitativament la seua part quan es programen i reparcel·len, si són actuacions integrades, o quan s'edifiquen, si són actuacions aïllades.

4. Per a garantir el pagament futur i l'actualització del seu valor, s'establirà un cànon d'urbanització, aprovat per mitjà d'ordenança municipal, que establisca fórmules d'actualització i just repartiment.

5. Així mateix, podrà establir-se un cànon amb destinació finalista, a compte d'infraestructures complementàries que raons tècniques exigisquen implantar després de l'edificació.

Article 147. Retaxació de càrregues i revisió de preus

1. La retaxació de càrregues pressupostades en el programa d'actuació integrada només és procedent per causes imprevisibles i no imputables a l'urbanitzador, com són la força major i els canvis per variació sobrevinguda en la reglamentació tècnica aplicable.

2. La retaxació de càrregues no pot implicar augment de l'import total corresponent al benefici de l'urbanitzador.

3. La tramitació de la retaxació de càrregues podrà iniciar-se d'ofici o a instància de l'urbanitzador, exigix audiència dels afectats, pel termini d'un mes, i l'aprovació per l'òrgan que va aprovar el programa d'actuació integrada en el termini de tres mesos des del seu inici.

4. La retaxació de càrregues, excepte força major, té un límit del vint per cent del valor de les càrregues certes totals, segons l'import del programa d'actuació integrada aprovat. Si el supera, excedint el repercutible als propietaris, l'urbanitzador podrà renunciar a la seua comanda, excepte renúncia a percebre l'excés sobre este vint per cent.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrase medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de esta ley.

Artículo 145. Cargas de la actuación a cuenta de cada propietario individual

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.

b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.

c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

Artículo 146. Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones

1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.

2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.

4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.

Artículo 147. Retasación de cargas y revisión de precios

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.

3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio.

4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a los propietarios, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.

5. Els propietaris que retribuisquen en sòl, després d'haver-lo aportat, pagaran la retaxació de càrregues en metàl·lic, excepte acord amb l'urbanitzador per al seu pagament en sòl.

6. Els increments de càrregues derivats de les millores i canvis de projectes ordenats unilateralment per l'administració en interès públic després de l'aprovació del programa d'actuació integrada, seran a càrrec de l'administració ordenant. Els increments de cost imputables a un tercer, com ara companyies subministradores, només justifiquen la retaxació si l'urbanitzador, amb la diligència empresarial que li és exigible, ni els pot evitar, ni els pot pressupostar amb major certesa en el programa d'actuació integrada, a falta de referències objectives, públiques i taxades.

7. La revisió de preus serà aplicable en els termes regulats en la legislació de contractes del sector públic.

Article 148. Xarxes de subministrament i costos d'urbanització

1. Les xarxes de servicis (aigua, gas, electricitat, telefonia, cable òptic i altres d'anàlogues), construïdes per gestió de l'urbanitzador i sufragades pels propietaris, se cediran en els termes establits en la legislació sectorial aplicable, sense perjudi del dret a reintegrar les despeses d'instal·lació de les xarxes de servicis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que preveu la dita legislació.

2. L'aportació de materials i l'execució d'instal·lacions, gratuïta i a càrrec o compte d'una companyia subministradora, es deduirà proporcionadament del valor de la prestació que li és exigible de conformitat amb l'apartat anterior.

3. En cap cas s'exigiran per compte o càrrec d'una actuació urbanística instal·lacions de les xarxes de servicis que excedisquen les seues necessitats pròpies.

Secció III

Pagament de la retribució a l'urbanitzador

Article 149. Pagament de la retribució a l'urbanitzador

1. Quan el propietari opte per la retribució a l'urbanitzador en sòl, el pagament es realitza en el projecte de reparcel·lació.

2. Quan el propietari opte per la retribució a l'urbanitzador en metàl·lic, el pagament es materialitza per mitjà de l'ingrés de l'import corresponent en el patrimoni de l'urbanitzador, segons el compte de liquidació i el pla de pagaments establert en la reparcel·lació, o aprovats posteriorment. Per al cobrament dels pagaments l'urbanitzador girarà quotes d'urbanització, amb l'autorització prèvia administrativa de cobrament. Esta s'instarà acompanyant els certificats o factures justificatives i ha de ser resolta en el termini d'un mes. La falta de resolució expressa determinarà les responsabilitats que corresponga per a mantenir la indemnitat de l'urbanitzador.

3. Les quotes d'urbanització es meritran a mesura que l'urbanitzador presente davant de l'administració els correlatius certificats d'obra o factures justificatives. El cobrament anticipat d'inversions futures és possible en cas de gestió directa, però només quan es tracte de gastos compromesos prèviament i que s'han d'executar abans de sis mesos i sempre que s'haja inscrit la reparcel·lació en el registre de la propietat. En tot cas, abans de l'inici de les obres i després de l'aprovació de la reparcel·lació, podran girar-se quotes a compte del cost dels projectes i de les indemnitzacions, segons els documents de programació aprovats.

4. Els canvis o suplementes en la liquidació provisional requereixen audiència als afectats abans de la seua aprovació administrativa.

5. Els requeriments de pagament de les quotes d'urbanització, de l'urbanitzador al propietari, establiran els terminis i revestiran les garanties legals exigibles per als actes de recaptació tributària en període voluntari. La falta de pagament en període voluntari determinarà el seu cobrament en via executiva; a este efecte, l'autorització per a executar garanties pot ser instada per l'urbanitzador a l'administració, la qual l'acordarà si és procedent.

6. Les quotes impagades en període voluntari es cobraran executant la garantia presentada per a garantir la retribució en metàl·lic.

7. L'administració, tan prompte com advertisca un excés en el cobrament de quotes d'urbanització, procedirà a suspendre'l, i requerirà justificació a l'urbanitzador.

5. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 148. Redes de suministro y costes de urbanización

1. Las redes de servicios (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas), construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios, se cederán en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable, sin perjuicio del derecho a reintegrar de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos previstos en dicha legislación.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionadamente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.

3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

Sección III

Pago de la retribución al urbanizador

Artículo 149. Pago de la retribución al urbanizador

1. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

8. En tot allò no previst en este article respecte del pagament de les quotes d'urbanització, regirà el que estableix la legislació en matèria de tributs respecte del pagament i les actuacions i procediments de recaptació dels deutes tributaris.

Secció IV
Garanties del procés urbanitzador

Article 150. Garanties de compliment de les obligacions urbanístiques

1. Les garanties urbanístiques que haja de presentar l'urbanitzador a favor de l'administració o dels propietaris afectats, o les que estos aporten en benefici d'esta o aquell, siga per al desenvolupament de programes d'actuació integrades, programes d'actuacions aïllades, o per a l'obtenció de llicències urbanístiques, podran constituir-se, d'acord amb els apartats següents:

a) Per mitjà de garantia personal o fiança, amb les condicions, modalitats i efectes previstos per la legislació de contractes del sector públic. La transmissió de la finca reparcel·lada no allibera l'avalador del transmetent fins que ho substituïesca plenament el de l'adquirent.

b) Per garantia real d'hipoteca, en els termes que autoritze l'administració actuant i que reglamentàriament podran determinar-se. En tot cas, ha de tractar-se de primera hipoteca sobre un bé lliure de càrregues, d'ocupants i de compromisos comercials que dificulten la futura liquidació. El seu valor ha de garantir amb suficiència l'obligació de la qual responen, segons taxació recent.

2. L'execució de garanties requerix autorització o certificat administratiu, que s'emetrà als deu dies d'haver constatat l'incompliment. El document que formalitze la garantia pot ser depositat en poder del beneficiari.

3. Les garanties es cancel·laran per compliment de l'obligat.

4. La llei no empara la responsabilitat personal il·limitada del propietari no urbanitzador pels seus deutes urbanístics, qui només respon amb les garanties personals o reals prestades.

Article 151. Garantia de promoció del programa d'actuació integrada

1. En atenció a les circumstàncies concurrents, l'ajuntament podrà exigir als licitadors la constitució d'una garantia provisional que responga del manteniment de les seues ofertes fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, i que haurà de justificar suficientment en l'expedient les raons de la seua exigència. Esta garantia no podrà ser superior al dos per cent de l'estimació aproximada de les càrregues del programa d'actuació integrada efectuada per l'ajuntament.

2. Els urbanitzadors designats asseguraran els seus compromisos amb una garantia definitiva del cinc per cent del valor de les càrregues d'urbanització previstes en el programa d'actuació integrada. Esta fiança respon de les seues obligacions generals davant de l'administració i és independent i addicional respecte a les previstes per esta llei en desplegament del programa d'actuació integrada que regulen els articles següents. Les bases de programació podran augmentar justificadament l'import de la garantia definitiva fins al deu per cent. Esta garantia es constituirà abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

En els casos de gestió directa per mitjà d'empresa o societat del sector públic, haurà de constituir-se la garantia prevista en este apartat.

3. En gestió directa, l'administració que assumisca l'execució d'un programa d'actuació integrada ha de comprometre crèdit, a càrrec del seu pressupost, que li permeta assumir els gastos d'urbanització en la mesura necessària per a fer front a la retribució en sòl, i, si és el cas, la finançament de les obres d'urbanització.

Article 152. Garantia d'aportació a favor del propietari

1. L'urbanitzador, amb motiu de la reparcel·lació, ha de garantir el valor íntegre de les parcel·les rebudes dels propietaris que li retribueixen en sòl, per mitjà de garantia en alguna de les modalitats previstes en l'article 150 d'esta llei.

2. Esta garantia es cancel·larà, totalment o per fases, a mesura que complisca l'obligació d'urbanitzar i dotar de la condició de solar les altres parcel·les adjudicades a aquells propietaris que correlativament li van retribuir en sòl.

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

Sección IV
Garantías del proceso urbanizador

Artículo 150. Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

1. Las garantías urbanísticas que haya de presentar el urbanizador a favor de la administración o de los propietarios afectados, o las que estos aporten en beneficio de esta o aquel, sea para el desarrollo de programas de actuación integradas, programas de actuaciones aisladas, o para la obtención de licencias urbanísticas, podrán constituirse, de acuerdo con los apartados siguientes:

a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.

b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien libre de cargas, de ocupación y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

2. La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario.

3. Las garantías se cancelarán por cumplimiento del obligado.

4. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada del propietario no urbanizador por sus deudas urbanísticas, quien solo responde con las garantías personales o reales prestadas.

Artículo 151. Garantía de promoción del programa de actuación integrada

1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al dos por cien de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2. Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el diez por cien. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

En los supuestos de gestión directa mediante empresa o sociedad del sector público, deberá constituirse la garantía prevista en este apartado.

3. En gestión directa, la administración que asuma la ejecución de un programa de actuación integrada debe comprometer crédito, con cargo a su presupuesto, que le permita asumir los gastos de urbanización en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo, y, en su caso, la financiación de las obras de urbanización.

Artículo 152. Garantía de aportación a favor del propietario

1. El urbanizador, con motivo de la reparcelación, debe garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de los propietarios que le retribuyen en suelo, mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el artículo 150 de esta ley.

2. Esta garantía se cancelará, totalmente o por fases, a medida que cumpla la obligación de urbanizar y dotar de la condición de solar las otras parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que correlativamente le retribuyeron en suelo.

3. S'admetrà com a garantia el terreny constitutiu de la retribució, quan la seua adjudicació a l'urbanitzador quede sota condició resolutoria, per incompliment de les seues obligacions o sota poder dispositiu fiduciari de l'administració actuant. Qualsevol de les dos modalitats s'inscriurà en el registre de la propietat. En el primer cas, el títol inscripció haurà de determinar la forma de constar en el registre el compliment o incompliment de la condició resolutoria, amb indicació dels requisits per a la seua inscripció. En cas de titularitat fiduciària de l'administració, esta circumstància constarà en la inscripció, i arrellegarà així mateix la forma en què haurà de cancel·lar-se esta titularitat fiduciària si l'urbanitzador complix les seues obligacions. També es podrà establir que l'adjudicació a l'urbanitzador dels terrenys corresponents a la retribució es faça sota la condició suspensiva del fet que els efectes traslatius de la propietat es demoren fins que s'execute l'obra d'urbanització.

Article 153. Garantia de retribució a l'urbanitzador

1. En optar un propietari per la retribució en metàl·lic a l'urbanitzador, els terrenys de la seua propietat inclosos en l'àmbit de l'actuació, i els adscrits a esta, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures urbanístics, de conformitat amb el que estableix la legislació estatal de sòl. L'afecció real podrà substituir-se per garantia financera o garantia hipotecària, d'acord amb l'article 150 d'esta llei i en els termes de la legislació estatal de sòl respecte de les obligacions derivades del compte de liquidació provisional. No obstant això, s'haurà de mantindre l'afecció real o, si és el cas, la garantia financera que estableixca l'urbanitzador i approve l'administració, respecte de la diferència entre la liquidació provisional i la definitiva.

2. L'afecció real de la propietat dels que retribuïsquen en terrenys desapareixerà després de l'aprovació de la reparcel·lació.

3. Una vegada aprovat el compte de liquidació definitiva, podrà cancel·lar-se l'afecció real a instància del titular del domini o qualsevol altre dret real sobre la finca, i adjuntar a la sol·licitud el certificat de l'òrgan actuant expressiu d'haver sigut garantit per mitjà de fiança el compte de liquidació definitiva referent al compte de què es tracte.

Article 154. Aplicació de les anteriors modalitats de garantia a programes d'actuació aïllada l'objecte de les quals siga l'edificació o la rehabilitació

Les anteriors modalitats de garantia són igualment exigibles en els programes d'actuació aïllada l'objecte de les quals siga una obra d'edificació o rehabilitació. Els imports que s'han de garantir correspondran al valor de l'obra d'edificació, i urbanització si és el cas, que es preveja en el programa d'actuació aïllada.

Article 155. Garantia de simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació

La garantia d'executar les obres d'urbanització de manera simultània a les d'edificació, regulada en l'article 178.1 d'esta llei, pot ser suplida, en benefici del propietari que retribueix, per la garantia de retribució o la d'aportació que, amb idèntic fi, ja estiga a disposició de l'ajuntament.

Secció V

Les relacions de l'urbanitzador amb altres empresaris

Article 156. L'empresari constructor

1. Es denomina empresari constructor el responsable d'executar el projecte d'urbanització o projectes d'obres que desenvolupen el programa d'actuació integrada.

2. Quan el pressupost del programa d'actuació aprovat siga igual o superior a 4.845.000 euros, o la quantia que la legislació de contractes del sector públic estableixca respecte dels contractes d'obres públiques o de concessió d'obra pública subjectes a regulació harmonitzada, seran aplicables les regles següents:

a) L'empresari constructor serà seleccionat per l'urbanitzador en pública licitació, el qual serà convocat i adjudicat per mitjà d'un procediment de contractació d'acord amb este article i la legislació de contractes del sector públic.

3. Se admitirà como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, cuando su adjudicación al urbanizador quede bajo condición resolutoria, por incumplimiento de sus obligaciones o bajo poder dispositivo fiduciario de la administración actante. Cualquiera de las dos modalidades se inscribirá en el registro de la propiedad. En el primer caso, el título inscripció deberá determinar la forma de constar en el registro el cumplimiento o incumplimiento de la condición resolutoria, con indicación de los requisitos para su inscripción. En caso de titularidad fiduciaria de la administración, dicha circunstancia constará en la inscripción, recogiendo asimismo la forma en que habrá de cancelarse esta titularidad fiduciaria si el urbanizador cumple sus obligaciones. También se podrá establecer que la adjudicación al urbanizador de los terrenos correspondientes a la retribución se haga bajo la condición suspensiva de que los efectos traslativos de la propiedad se demoren hasta que se ejecute la obra de urbanización.

Artículo 153. Garantía de retribución al urbanizador

1. Al optar un propietario por la retribución en metálico al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 150 de esta ley y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la cuenta de que se trate.

Artículo 154. Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas de actuación aislada cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación

Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas de actuación aislada cuyo objeto sea una obra de edificación o rehabilitación. Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, y urbanización en su caso, que se prevea en el programa de actuación aislada.

Artículo 155. Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación

La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 178.1 de esta ley, puede ser suplida, en beneficio del propietario que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.

Sección V

Las relaciones del urbanizador con otros empresarios

Artículo 156. El empresario constructor

1. Se denomina empresario constructor al responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.

2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) El empresario constructor será seleccionado por el urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.

b) El procés de selecció de l'empresari constructor utilitzarà com a pressupost màxim i base de licitació el pressupost de contracta establert en l'adjudicació del programa d'actuació integrada, i ha de vetllar per aconseguir les millors condicions econòmiques en l'execució de l'obra, sense detriment de la qualitat global de l'actuació. En el cas d'una disminució sobre el pressupost de licitació, la baixa es traslladarà als propietaris.

c) L'urbanitzador ha de justificar, davant de l'administració, que la selecció de l'empresari constructor complix els criteris i les normes que la regixen, i informar-lo amb caràcter previ de les condicions, plecs i decisions de contractació que es propose adoptar i, amb caràcter immediat, de les finalment adoptades. Com a garantia de transparència, la licitació es desenvoluparà sota fe pública notarial o administrativa i la documentació acreditativa del compliment de l'anterior serà accessible als propietaris interessats i estarà depositada en els arxius públics.

d) L'urbanitzador assumirà, per sí mateix o per un tercer, l'execució de l'obra per falta d'ofertes que concórreguen a la licitació, i complirà el seu plec, incloent-hi la classificació del contractista quan ho exigisca la legislació de contractes del sector públic.

3. La relació entre urbanitzador i empresari constructor té caràcter privat, sense perjudi del que estableix este article. L'administració només intervinirà en esta relació per exigència d'interés públic fundada en dret. L'urbanitzador pot reservar-se la possessió civil de les obres, sense perjudi de les prerrogatives legals de l'administració respecte al domini públic.

Article 157. L'empresari constructor en la gestió directa

1. La contractació de l'empresari constructor per l'administració en els casos de gestió directa s'ajustarà al que disposa la legislació de contractes del sector públic.

El plec podrà especificar que el preu siga pagador precisament amb l'acabament de la subhasta de les parcel·les que s'assignen a l'administració en recompensa de les càrregues d'urbanització, i el contractista es compromet a acceptar eixos termes. Si les postures de la subhasta són insuficients per a pagar a l'empresari constructor, este s'adjudicarà les parcel·les corresponents en pagament. Així mateix, podrà estipular-se, com a modalitat de pagament, que l'administració cedisca els crèdits i garanties de retribució en metàl·lic, fins a cobrir l'import del contracte.

2. El contracte podrà ser d'obra i servicis, per a encomanar també a l'empresari constructor l'elaboració del projecte de reparcel·lació i les tasques auxiliars d'esta. No podrà facultar-se al contractista per a ser retribuït en terrenys de forma diferent de la regulada abans.

Article 158. Cessió de l'adjudicació

L'urbanitzador, amb l'autorització prèvia expressa de l'administració actuant i per mitjà d'escriptura pública, pot cedir esta condició en favor de tercer que se subroge en els seus drets i obligacions. El cessionari haurà de posseir els mateixos requisits i mèrits que li van ser exigits al cedent.

Article 159. Subcontractació

1. L'urbanitzador podrà subcontractar amb tercers de la seua elecció la realització de prestacions auxiliars de l'execució del programa d'actuació integrada. En tot cas, ha de comunicar anticipadament a l'administració la identitat dels seus empresaris col·laboradors, abstenre's de contractar amb aquells que estiguen legalment incapacitats o inhabilitats per a l'exercici d'estes funcions i mai dispensar-los condicions més desfavorables de les que, per llei, protegixen els subcontractistes del sector públic.

2. Els subcontractistes quedaran obligats davant de l'urbanitzador, el qual assumirà la total responsabilitat de la gestió del programa davant de l'administració.

Secció VI

Finalització del programa d'actuació integrada

Article 160. Finalització normal del programa d'actuació integrada

El programa d'actuació integrada conclou amb la recepció o posada en servici de les obres d'urbanització.

b) El proceso de selección del empresario constructor utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a los propietarios.

c) El urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección del empresario constructor cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a los propietarios interesados y estará depositada en los archivos públicos.

d) El urbanizador asumirá, por sí mismo o por un tercero, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurren a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación entre urbanizador y empresario constructor tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervinirá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

Artículo 157. El empresario constructor en la gestión directa

1. La contratación del empresario constructor por la administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

El pliego podrá especificar que el precio sea pagadero precisament con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen a la administración en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose el contratista a aceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar al empresario constructor, este se adjudicará las parcelas correspondientes en pago. Asimismo, podrá estipularse, como modalidad de pago, que la administración ceda los créditos y garantías de retribución en metálico, hasta cubrir el importe del contrato.

2. El contrato podrá ser de obra y servicios, para encomendar también al empresario constructor la elaboración del proyecto de reparcelación y las tareas auxiliares de esta. No podrá facultarse al contratista para ser retribuido en terrenos de forma distinta a la antes regulada.

Artículo 158. Cesión de la adjudicación

El urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subroge en sus derechos y obligaciones. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

Artículo 159. Subcontratación

1. El urbanizador podrá subcontractar con terceros de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa de actuación integrada. En todo caso, debe comunicar anticipadamente a la administración la identidad de sus empresarios colaboradores, abstenerse de contratar con aquellos que estén legalmente incapacitados o inhabilitados para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los subcontractistas del sector público.

2. Los subcontractistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la administración.

Sección VI

Finalización del programa de actuación integrada

Artículo 160. Finalización normal del programa de actuación integrada

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

Article 161. Recepció i conservació de la urbanització

1. Les obres d'urbanització públiques seran rebudes per acte exprés de l'administració en el termini de tres mesos des del seu oferiment formal. No obstant això, transcorreguts tres mesos des de l'ofertament sense que hi haja resolució expressa de l'administració, les obres s'entendran rebudes. També s'entendran rebudes des que queden obertes a l'ús públic. Des de la recepció expressa o des que queden obertes a l'ús públic, quedaran en període de garantia durant dotze mesos, en els quals l'urbanitzador respondrà dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat este període, procedirà la devolució de les garanties de promoció del programa d'actuació integrada.

2. És possible la recepció parcial de les obres d'urbanització per fases de funcionalitat autònoma.

3. La recepció s'entén sense perjudi de les accions, fins i tot civils, que assistisquen l'administració o els administrats, per danys derivats de vicis ocults.

4. La conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament des de la seua recepció, sent abans de l'urbanitzador, excepte la reparació de vicis constructius. No tindrà validesa tot pacte o disposició que pretenga traslladar eixa competència a persones privades, propietaris o associacions de propietaris, sense col·laboració i control públic o sense condicions o per temps indeterminat.

5. La conservació de les obres d'urbanització es podrà realitzar per gestió directa o per gestió indirecta. En el cas de gestió indirecta, la contractació de la conservació de la urbanització es realitzarà de conformitat amb la legislació de contractes del sector públic. No obstant això, els administrats podran constituir i integrar-se voluntàriament en associacions privades de conservació de la urbanització, l'objecte dels quals siga la conservació de les obres públiques d'urbanització i el manteniment de servicis extraordinaris que siguen d'interés particular, circumstància esta que té una especial consideració en l'adjudicació del contracte. En estos casos, en la relació contractual podrà concertar-se amb l'administració que esta sufragarà el manteniment dels servicis ordinaris per mitjà d'aportació financera a favor de les entitats col·laboradores, i serà a càrrec d'estes la conservació de les obres i servicis extraordinaris d'interés particular.

Article 162. Compte definitiu de liquidació

Una vegada que s'han rebut les obres d'urbanització del programa d'actuació integrada, l'ajuntament aprovarà el compte de liquidació definitiva de conformitat amb l'article 90 d'esta llei.

El compte de liquidació definitiva i els canvis o suplementes en la liquidació provisional requerixen audiència dels afectats abans de la seua aprovació administrativa.

Article 163. Finalització anormal del programa d'actuació integrada. Caducitat i resolució

1. L'administració acordarà la finalització del programa d'actuació integrada quan es produïska la caducitat del seu terme. La caducitat donarà lloc, segons els casos, a les conseqüències previstes respecte de la renúncia o la remoció del programa d'actuació integrada.

2. L'administració acordarà la resolució del programa d'actuació integrada per:

a) Remoció de l'urbanitzador en les seues funcions, sense substituït autoritzat.

b) Renúncia de l'administració a la programació o de comú acord amb l'urbanitzador.

3. Així mateix, l'administració podrà acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:

a) Causa de força major.

b) Canvi legítim en els criteris de planejament o programació, d'acord amb el que establix esta llei.

4. Els canvis regulats en les lletres *a* i *b* de l'apartat 3 d'este article s'adoptaran preveient les compensacions econòmiques que, si és el cas, siguen procedents a favor de l'urbanitzador o dels propietaris.

5. La renúncia, unilateral de l'administració o per mutu acord, mitjançant causa justificada, donarà lloc, en la mesura procedent, a la devolució de garanties i, si és el cas, a la compensació a l'urbanitzador.

Artículo 161. Recepción y conservación de la urbanización

1. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

3. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

4. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

5. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular, teniendo esta circunstancia una especial consideración en la adjudicación del contrato. En estos casos, en la relación contractual podrá concertarse con la administración que esta sufragará el mantenimiento de los servicios ordinarios mediante aportación financiera en favor de las entidades colaboradoras, siendo a cargo de estas la conservación de las obras y servicios extraordinarios de interés particular.

Artículo 162. Cuenta definitiva de liquidación

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 90 de esta ley.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

Artículo 163. Finalización anormal del programa de actuación integrada. Caducidad y resolución

1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.

b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador.

3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:

a) Causa de fuerza mayor.

b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

4. Los cambios regulados en las letras *a* y *b* del apartado 3 de este artículo se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

5. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.

6. L'acord que cancel·le o resolga el programa d'actuació integrada es publicarà en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, després de la comunicació prèvia al Registre de Programes d'Actuació.

7. El termini per a resoldre el procediment de resolució de l'adjudicació dels programes d'actuació integrada serà de sis mesos.

Article 164. Remoció de l'urbanitzador en les seues funcions

1. La remoció de l'urbanitzador sense mutu acord o amb reconeixement de dret a indemnització requereix, després de l'audiència dels afectats, dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. Serà revocada la comanda a l'urbanitzador quan incórrega en:

a) Infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus, en relació amb l'àmbit programat.

b) Obstaculització de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats per la programació o realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa d'actuació.

c) Incompliment greu dels seus compromisos, falta de prestació de garanties o una altra infracció dels deures de l'urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.

d) Inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns, excepte pròrroga expressa i justificada.

e) Renúncia injustificada.

f) Incapacitat legal sobrevinguda de l'urbanitzador per a l'exercici de la seua tasca, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

3. L'acord de revocació comportarà, després de la ponderació de les circumstàncies de cada cas, algun o alguns dels efectes següents:

a) La confiscació de les garanties.

b) La imposició de penalitats.

c) La indemnització dels danys i perjudicats irrogats a l'administració o als afectats.

Article 165. Conseqüències objectives de la caducitat o resolució del programa d'actuació integrada

L'acord de caducitat o resolució del programa d'actuació integrada establirà el que calga per a concloure l'actuació i podrà:

a) Declarar l'edificabilitat d'aquells solars el propietari dels quals haja contribuït legalment a les càrregues d'urbanització.

b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en què, atès l'avançament de les obres d'urbanització, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades; i autoritzar, si és el cas, que el propietari de la parcel·la complete la urbanització en règim d'actuació aïllada; i mantindre la resta dels terrenys en alguna de les situacions a què fan referència els apartats següents.

c) Declarar la subjecció de l'àmbit de l'actuació, o de part d'este, al règim del sòl urbanitzable sense programació o del sòl no urbanitzable.

d) L'administració, en cas de mantindre la gestió indirecta del programa d'actuació integrada, podrà requerir els que van formular proposicions jurídicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'orde derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 126 d'esta llei, a fi que accepten l'adjudicació i prossegueixquen l'execució del programa d'actuació.

e) Subsidiàriament, incoar, si es considera oportú, les actuacions necessàries per a acordar una nova programació del terreny en què el nou urbanitzador, o l'administració en cas d'optar per la gestió directa, assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substituïska.

f) Excepte perjudicats per a l'interès públic o tercer sense culpa, es podrà disposar:

1.ª Dejar sense efecte, en tot o en part, la reparcel·lació aprovada.

2.ª La devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, en metàl·lic o en terrenys, efectivament satisfetes i no aplicades a la seua destinació, als propietaris de terrenys en els quals no s'escometrà una nova programació, amb modificació prèvia, pel mateix procediment

6. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, previa comunicació al Registro de programas de actuación.

7. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de seis meses.

Artículo 164. Remoción del urbanizador en sus funciones

1. La remoción del urbanizador sin mutuo acuerdo o con reconocimiento de derecho a indemnización requiere, tras la audiencia de los afectados, dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.

b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.

c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

3. El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

a) La incautación de las garantías.

b) La imposición de penalidades.

c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

Artículo 165. Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada

El acuerdo de caducidad o resolución del programa de actuación integrada establecerá lo que proceda para concluir la actuación y podrá:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclassificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones aisladas; y autorizar, en su caso, que el propietario de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada; y mantener el resto de los terrenos en alguna de las situaciones a que se refieren los apartados siguientes.

c) Declarar la sujeción del ámbito de la actuación, o de parte de él, al régimen del suelo urbanizable sin programación o del suelo no urbanizable.

d) La administración, en caso de mantener la gestión indirecta del programa de actuación integrada, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 126 de esta ley, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del programa de actuación.

e) Subsidiariamente, incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo urbanizador, o la administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

f) Salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, se podrá disponer:

1.º Dejar sin efecto, en todo o en parte, la reparcelación aprobada.

2.º La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, en metálico o en terrenos, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación, por el mismo pro-

seguir per a la seua adopció, dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa d'actuació cancel·lat.

3.ª La compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització, a càrrec de l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan esta siga procedent.

g) Començar, si és el cas, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguen pertinents, que dirimisquen i declaren les responsabilitats i les penalitzacions corresponents i acorden la confiscació de garanties i la imposició de sancions quan calga.

h) També podrà acordar-se la directa intervenció gestora de l'administració per a la prossecció provisional del programa d'actuació mentre se soluciona la resolució i, si és el cas, nova adjudicació.

i) Estendre l'acta de recepció de la urbanització amb les taxes que corresponguen, realitzar el mesurament i la liquidació de les obres d'urbanització realment executades i, si és el cas, entregar-la al nou urbanitzador.

CAPÍTOL V

Programes per al desenrotllament d'actuacions aïllades

Article 166. Iniciativa per al desenrotllament d'actuacions aïllades

1. La iniciativa per a la formulació del programa pot ser pública o privada.

2. Les administracions públiques, per si mateixes o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, per mitjà de la gestió directa, o els particulars a través de la gestió indirecta, podran promoure iniciatives de programa per al desenrotllament d'actuacions aïllades.

3. El promotor d'una iniciativa de programa d'actuació aïllada haurà d'acreditar la disponibilitat civil sobre terrenys suficients per a assegurar que edificarà la parcel·la, i que ho farà en un termini inferior a tres anys. S'exceptua l'exigència de disponibilitat civil sobre els terrenys, quan estos estigueren en règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució del propietari.

4. Als efectes d'esta llei, té la disponibilitat civil qui tinga poder de disposició sobre propietats que siguen suficients per a ser adjudicatari de finca resultant en la reparcel·lació, amb característiques adequades per a la seua edificació. En sòl urbà de centres històrics delimitats, es considerarà acreditada la disponibilitat civil sobre terrenys quan es tinga la titularitat d'almenys el deu per cent de la propietat.

Article 167. Contingut documental del programa d'actuació aïllada

El contingut del programa d'actuació aïllada ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor de costejar totalment l'execució. Ha d'incloure els documents següents:

a) Alternativa tècnica, que contindrà:

1.ª Avantprojecte d'edificació o de rehabilitació, acompanyat, si és el cas, de projecte d'urbanització per a completar les obres necessàries per a atorgar als terrenys la condició de solar. Ambdós documents contindran la delimitació de l'àmbit de l'actuació i una memòria de qualitats, tant de les obres de construcció com de les d'urbanització, i la descripció, com a mínim, dels elements significatius i rellevants que permeten determinar el cost total de l'actuació.

2.ª En el cas que siga necessari modificar el planejament urbanístic, s'acompanyarà del corresponent instrument urbanístic que el modifique. Només podrà aprovar-se definitivament el programa simultàniament o després de l'aprovació definitiva de l'instrument esmentat.

b) Proposta de conveni urbanístic que s'ha de subscriure entre l'adjudicatari i l'administració actuant, en el qual consten els compromisos, terminis, garanties i penalitzacions que regularan l'adjudicació. S'identificarà la forma de gestió de l'actuació. El promotor d'una actuació aïllada ha de garantir el cost de les indemnitzacions i els preus justos, els gastos del pla de reallojament i retorn i la totalitat del cost de les obres d'urbanització, si haguera que realitzar-les.

cedimiento seguido para su adopción, de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa de actuación cancelado.

3.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización, con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando esta proceda.

g) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes, dirimiendo y declarando las responsabilidades y penalizaciones correspondientes y acordando la incautación de garantías y la imposición de sanciones cuando proceda.

h) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la administración para la prosecución provisional del programa de actuación mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

i) Levantar acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan, realizar la medición y liquidación de las obras de urbanización realmente ejecutadas y, en su caso, entregarla al nuevo urbanizador.

CAPÍTULO V

Programas para el desarrollo de actuaciones aisladas

Artículo 166. Iniciativa para el desarrollo de actuaciones aisladas

1. La iniciativa para la formulación del programa puede ser pública o privada.

2. Las administraciones públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, o los propios particulares a través de la gestión indirecta, podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas.

3. El promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución del propietario.

4. A los efectos de esta ley, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad.

Artículo 167. Contenido documental del programa de actuación aislada

El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Sólo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

c) Proposició juridicoeconòmica, que preveja els aspectes següents:

1.^ª Desenrotllament de les relacions entre l'adjudicatari i la propietat de la finca, on s'expressen, si és el cas, els eventuais acords ja aconseguits i les disposicions relatives a la forma de finançament de l'actuació i la retribució de l'adjudicatari.

2.^ª Estimació de la totalitat dels costos d'execució de l'actuació.

3.^ª Avanç de l'equidistribució de beneficis i càrregues. En el cas de règim d'edificació o rehabilitació forçosa o en substitució per propietari, es formularà una proposta de preu d'adquisició de l'immoble, a títol de beneficiari privat de l'expropiació forçosa, o proposta de pagament de la totalitat dels costos d'execució, per mitjà de l'atribució a l'adjudicatari, en règim de reparcel·lació forçosa, de parts determinades de l'edificació resultant, de valor equivalent a aquells, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

Quan en l'edificació es prevegen usos heterogenis, o el valor de les seues diverses parts, per raó de la seua localització en planta, orientació o altres d'anàlegs, resulten molt diferents, s'aplicaran coeficients correctors d'ús i localització, determinats en funció dels seus preus de venda justificats en un estudi de mercat, amb la finalitat d'aconseguir una homogeneïtzació ponderada de la retribució en parts de l'edificació.

4.^ª Estudi de viabilitat econòmica i estudi de sostenibilitat econòmica de l'actuació.

5.^ª Si és el cas, pla de real·lotjament i retorn.

Article 168. Formes de gestió i procediment d'aprovació

1. La gestió d'un programa d'actuació aïllada podrà realitzar-se, en exercici directe de les seues competències, per la mateixa administració o per les seues entitats instrumentals, en règim de gestió directa. En defecte de gestió directa, la gestió podrà ser assignada per l'administració actuant als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris, la condició de promotor podrà atribuir-se, en règim de gestió indirecta, a un particular o a empresa mixta.

2. El promotor designat per a la gestió d'un programa d'actuació aïllada quedarà subjecte a l'estatut de l'urbanitzador regulat en esta llei per a les actuacions integrades.

3. El procediment d'aprovació dels programes d'actuació aïllada en els casos de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris serà establert en el capítol III del títol III del llibre I. En el supòsit de gestió indirecta, serà l'establert per als programes d'actuació integrada en esta llei. En este cas, les determinacions del plec de condicions que haurà de regir l'adjudicació dels programes d'actuació aïllada hauran d'establir de manera ponderada els majors o menors costos d'execució, les modalitats i la quantificació de la retribució, les formes de posada en el mercat dels productes (venta, lloguer, dret de superfície, proposta, si és el cas, de preus màxims, i altres d'anàlogues), i la disposició, si és el cas, quan es tracte d'actuacions residencials, d'un percentatge de l'edificació de vivendes destinades a protecció pública.

4. El que disposa este article és aplicable als casos de programació en règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució del propietari, en allò no previst en la secció III del capítol I del títol III del llibre II d'esta llei.

5. Els programes d'actuació aïllada es regiran en allò que no preveu este capítol per la regulació establida en esta llei per als programes d'actuació integrada.

CAPÍTOL VI

Registres administratius, convenis urbanístics i entitats col·laboradores

Article 169. Les agrupacions d'interés urbanístic

Els propietaris de terrenys podran constituir-se com a agrupació d'interés urbanístic sempre que esta posseïska els requisits següents:

a) Integrar els propietaris de terrenys que representen més de la mitat de la superfície afectada de l'àmbit d'un programa d'actuació. S'acreditarà incorporant a l'escriptura pública de constitució un

c) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

1.º Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por propietario, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de beneficiario privado de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución al adjudicatario, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horitzontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

Artículo 168. Formas de gestión y procedimiento de aprobación

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de promotor podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o a empresa mixta.

2. El promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del urbanizador regulado en esta ley para las actuaciones integradas.

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en esta ley. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de esta ley.

5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en esta ley para los programas de actuación integrada.

CAPÍTULO VI

Registros administrativos, convenios urbanísticos y entidades colaboradoras

Artículo 169. Las agrupaciones de interés urbanístico

Los propietarios de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que esta reúna los siguientes requisitos:

a) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitat de la superficie afectada del ámbito de un programa de actuación. Se acreditará incorporando a la escritura pública de constitución un

que identifique l'àmbit de l'actuació i sobre el qual es reflectisquen les parcel·les cadastrals de les finques afectades per esta.

b) Tindre per objecte:

1.^ª Concurrir al concurs per a l'adjudicació d'un programa d'actuació integrada o aïllada.

2.^ª Col·laborar amb l'urbanitzador de forma convinguda amb ell.

3.^ª Qualsevol altra finalitat lícita relacionada amb la programació i execució de l'actuació.

c) Constituir-se en escriptura pública que protocol·litze els seus estatuts i que s'inscriurà en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores. La inscripció dotarà l'agrupació de personalitat jurídica pública. No obstant això, es regirà pel dret privat excepte pel que fa a la seua organització, formació de voluntat dels seus òrgans i relacions amb l'administració actuant.

d) Disposar de poder dispositiu sobre els terrenys integrats, per atorgament dels seus propietaris, per al compliment dels fins i les obligacions de l'agrupació. Els terrenys incorporats a l'agrupació d'interés urbanístic quedaran vinculats realment als fins d'esta fins que esta haja sigut objecte de liquidació. La finca ja vinculada a una agrupació no podrà adscriure's a una altra.

e) Reconèixer el dret a adherir-se a favor dels tercers propietaris afectats pel programa d'actuació, en les mateixes condicions i anàlegs drets que els fundadors.

Article 170. Registres de Programes d'Actuació i Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores

1. Els ajuntaments, en l'àmbit de la seua competència, portaran sengles registres d'accés públic: el de Programes d'Actuació i el d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

2. Després de l'aprovació definitiva del programa d'actuació, o de la seua modificació, l'ajuntament l'inscriurà en el Registre de Programes d'Actuació. L'ajuntament només podrà ordenar la publicació de documentació del programa d'actuació si està prèviament inscrit en el registre esmentat.

3. Les agrupacions d'interés urbanístic i les entitats de base voluntària per a la conservació d'urbanitzacions s'hauran d'inscriure, als efectes de publicitat i per a l'obtenció de beneficis concertats, en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic i Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 171. Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar

1. Els municipis mantindran en condicions de pública consulta un Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar, en el qual s'inclouran els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals existisca una orde d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Esta inclusió té només efectes declaratius, susceptibles de ser extingits per mitjà de prova en contra.

2. La inclusió d'un immoble en el Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar haurà de notificar-se al registre de la propietat.

3. La inclusió s'efectuarà amb expressió de la causa que la determina, la descripció de l'immoble afectat i, si és el cas, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics del propietari. Per a la seua constància en el registre de la propietat, bastarà amb el certificat administratiu que complisca els requisits de la legislació hipotecària i transcriga l'orde d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació al titular registral.

Article 172. Registre Autonòmic d'Instrumentos de Planejament Urbanístic

1. En el Registre Autonòmic d'Instrumentos de Planejament Urbanístic s'inscriuran els instruments d'ordenació del territori i planejament urbanístic esmentats en l'article 14 d'esta llei, una vegada aprovats per l'administració competent i haver sigut depositats i inscrits en la forma indicada en l'annex IX d'esta llei.

2. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme el control i la custòdia del Registre Autonòmic d'Instrumentos de Planejament Urbanístic, així com el tractament i la difusió de la informació per mitjans electrònics i informàtics. Així mateix, serà la responsable de mantindre actualitzat el registre.

plano que identifique el ámbito de la actuación y sobre el que se reflejen las parcelas catastrales de las fincas afectadas por la misma.

b) Tener por objeto:

1.º Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada o aislada.

2.º Colaborar con el urbanizador de forma convenida con él.

3.º Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.

c) Constituirse en escritura pública que protocolice sus estatutos y que se inscribirá en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La inscripción dotará a la agrupación de personalidad jurídica pública. No obstante, se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la administración actuante.

d) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la agrupación. Los terrenos incorporados a la agrupación de interés urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.

e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de los terceros propietarios afectados por el programa de actuación, en las mismas condiciones y análogos derechos que los fundadores.

Artículo 170. Registros de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras

1. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, llevarán sendos registros de acceso público: el de Programas de Actuación y el de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. Tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el Registro de Programas de Actuación. El ayuntamiento solo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.

3. Las agrupaciones de interés urbanístico y las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la obtención de beneficios concertados, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 171. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar

1. Los municipios mantendrán en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.

2. La inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar deberá notificarse al registro de la propiedad.

3. La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario. Para su constancia en el registro de la propiedad, bastará con la certificación administrativa que, cumpliendo los requisitos de la legislación hipotecaria, transcriba la orden de ejecución o la declaración de inclusión y acredite su notificación al titular registral.

Artículo 172. Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

1. En el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se inscribirán los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico referidos en el artículo 14 de esta ley, una vez aprobados por la administración competente y haber sido depositados e inscritos en la forma señalada en el anexo IX de esta ley.

2. Corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el control y custodia del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como el tratamiento y difusión de la información por medios electrónicos e informáticos. Asimismo, será la responsable de mantener actualizado el registro.

3. El Registre Autòmic d'Instrumentes de Planejament Urbanístic s'organitzarà per municipis i contindrà per a cada un d'estos:

a) Text íntegre de l'acord d'aprovació definitiva i una fitxa amb el resum de les determinacions del pla.

b) Anotació accessòria de les disposicions judicials o administratives firmes que puguen afectar la seua vigència, eficàcia o validesa.

c) Qualsevol altra mesura que afecte l'aplicació dels instruments o actes que hagen sigut objecte d'inscripció en el registre.

4. Per a inscriure un pla, l'òrgan que l'haja aprovat remetrà la documentació a què fa referència l'annex IX d'esta llei. A la vista de la documentació remesa, si esta està completa, l'encarregat del registre practicarà l'assentament i depositarà la documentació, i s'haurà d'emetre a este efecte el certificat registral, en un termini no superior a deu dies. Quan de l'examen de la documentació es deduïska l'absència o la deficiència d'esta, l'encarregat del registre requerirà l'administració autonòmica o municipal que hi haja remés l'instrument perquè aporte la documentació necessària en un termini no superior a deu dies.

5. La incorporació al registre, per mitjà del seu depòsit i inscripció en la forma prevista, dels instruments de planejament habilitarà l'òrgan competent per a disposar-ne la publicació, en la forma prevista en l'article 55 d'esta llei.

6. L'administració titular del registre posarà a disposició dels ciutadans, de forma gratuïta, la informació i la documentació accessible que existisca en este registre per mitjà de xarxes obertes de telecomunicació.

7. S'efectuarà la cancel·lació de la inscripció quan, per qualsevol circumstància, es produïska la pèrdua de vigència de l'instrument de planejament urbanístic o de l'acte que va motivar l'anotació accessòria. Igualment, es practicarà la cancel·lació de la inscripció dels béns i espais catalogats, quan perda el seu règim de protecció.

Article 173. Contingut i efectes dels convenis urbanístics

La subscripció de convenis urbanístics està subjecta a les limitacions d'esta llei i a les que deriven de les disposicions generals que els regulen en dret, en particular al que disposa la legislació de l'Estat sobre el sòl, i a la legislació bàsica del règim local.

CAPÍTOL VII *Projectes d'urbanització*

Article 174. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització definixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans que desenrotllen, als quals han d'ajustar-se. Es redactaran amb la precisió suficient per a poder executar-los fins i tot sota la direcció d'un tècnic diferent del seu redactor.

2. Les obres públiques d'urbanització s'ajustaran a un projecte d'urbanització aprovat prèviament. Este projecte, llevat que es tramite junta amb el programa d'actuació, requereix informació pública, per vint dies com a mínim, amb adequada difusió perquè pugua ser consultat per les persones i organismes afectats. L'acord aprovatori es publicarà en el *Bulletí Oficial de la Província*.

3. Les meres obres de reposició i manteniment i les accessòries d'una actuació aïllada, limitades a completar o esmenar la urbanització, s'autoritzaran directament, subjectes a llicència, si complixen la normativa municipal que les regule.

Article 175. Documentació i tramitació dels projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització comprendran els documents següents:

a) Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
b) Plànols d'informació, de situació en relació amb el conjunt urbà, de projecte i de detall.

c) plec de condicions tècniques.

d) Mesuraments.

e) Pla d'etapes o fases de l'obra d'urbanització, la qual establirà les condicions necessàries per a, quan siga possible, rebre parcialment cada fase.

3. El Registro Autòmic de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se organizará por municipios y contendrá para cada uno de ellos:
a) Texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y una ficha con el resumen de las determinaciones del plan.

b) Anotación accesoria de las disposiciones judiciales o administrativas firmes que puedan afectar a su vigencia, eficacia o validez.

c) Cualquier otra medida que afecte a la aplicación de los instrumentos o actos que hayan sido objeto de inscripción en el registro.

4. Para proceder a la inscripción de un plan, el órgano que lo haya aprobado remitirá la documentación a que se refiere el anexo IX de esta ley. A la vista de la documentación remitida, si esta se encontrara completa, el encargado del registro practicará el asiento y depositará la documentación, habiéndose de emitir al efecto la certificación registral, en un plazo no superior a diez días. Cuando del examen de la documentación se dedujera la ausencia o deficiencia de la misma, el encargado del registro requerirá a la administración autonómica o municipal que haya remitido el instrumento para que aporte la documentación necesaria en un plazo no superior a diez días.

5. La incorporación al registro, mediante su depósito e inscripción en la forma prevista, de los instrumentos de planeamiento habilitará al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 55 de esta ley.

6. La administración titular del registro pondrá a disposición de los ciudadanos, de forma gratuita, la información y documentación accesible que exista en este registro mediante redes abiertas de telecomunicación.

7. Se practicará la cancelación de la inscripción cuando, por cualquier circunstancia, se produzca la pérdida de vigencia del instrumento de planeamiento urbanístico o del acto que motivó la anotación accesoria. Igualmente, se practicará la cancelación de la inscripción de los bienes y espacios catalogados, cuando decaiga su régimen de protección.

Artículo 173. Contenido y efectos de los convenios urbanísticos

La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de esta ley y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local.

CAPÍTULO VII *Proyectos de urbanización*

Artículo 174. Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes que desarrollan, a los que deben ajustarse. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ejecutarlos incluso bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

2. Las obras públicas de urbanización se ajustarán a un proyecto de urbanización previamente aprobado. Este proyecto, salvo que se tramite junto al programa de actuación, requiere información pública, por 20 días como mínimo, con adecuada difusión para que pueda ser consultado por las personas y organismos afectados. El acuerdo aprobatorio se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

3. Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización, se autorizarán directamente, sujetas a licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule.

Artículo 175. Documentación y tramitación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.

c) pliego de condiciones técnicas.

d) Mediciones.

e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.

f) Els informes ambientals i les contramesures proposades sobre la incidència ambiental, en el seu entorn, de les actuacions pròpiament dites i de les que s'hagen de prendre durant el període d'obres.

g) Cuadros de preus descompostos.

h) Pressupost d'execució material, amb detall de les unitats d'obra.

Els projectes d'urbanització que formen part de l'alternativa tècnica d'un programa d'actuació no inclouran els documents esmentats en els paràgrafs g i h, els quals hauran de ser inclosos en la proposició jurídicoeconòmica del programa.

2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa es tramitaran d'acord amb el procediment establert per als estudis de detall en els termes que recull l'article 57 d'esta llei.

TÍTOL III **Gestió de l'edificació i la rehabilitació**

CAPÍTOL I *Règim de solars, edificació directa, rehabilitació i actuacions aïllades*

Secció I **Règim de solars i edificació**

Article 176. Règim dels terrenys subjectes a actuació aïllada

En els solars o terrenys subjectes a actuació aïllada, mentre no siguen inclosos en un programa d'actuació o en un àmbit de reforma interior, els seus propietaris podran realitzar, gaudir i disposar de l'aprofitament subjectiu, i disposen de les alternatives següents:

a) Edificar-lo, si la qualificació urbanística de la seua parcel·la ho permet, i no tenen càrregues ni deures urbanístics pendents de pagar.

b) Transferir-lo, per a la seua materialització en sòl apte per a això, quan l'ordenació urbanística afecte el seu terreny a una dotació pública.

c) Reservar-se'l, per a la posterior transferència, després de la cessió gratuïta prèvia del seu terreny a l'administració.

d) Sol·licitar l'expropiació, en les condicions i els supòsits prevists per l'article 104 d'esta llei, després d'acreditar la impossibilitat legal de procedir a l'edificació o transferència de l'aprofitament reservat.

Article 177. Condició jurídica de solar

1. Són solars les parcel·les legalment dividides o conformades que tenen característiques adequades per a servir de suport a l'aprofitament que els assigne el pla i estan, a més, urbanitzades d'acord amb les alineacions, rasants i normes tècniques establides per este.

2. Perquè les parcel·les tinguen la condició de solar, s'exigirà la seua dotació, almenys, amb estos servicis:

a) Accés rodat fins a estes per via pavimentada, les quals han d'estar obertes a l'ús públic, en condicions adequades, totes les vies a les quals limite.

No justifiquen la dotació d'este servici ni les rondes perimetrals dels nuclis urbans, respecte de les superfícies contigus amb els seus marges exteriors, ni les vies de comunicació d'estos nuclis entre si, excepte en els seus trams de travessia i a partir del primer encreuament d'esta amb carrer propi del nucli urbà, cap a l'interior d'este.

b) Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica, amb els cabals i la potència suficients per a l'edificació prevista.

c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram connectada amb estació depuradora d'aigües residuals.

No justifica la dotació d'este servici l'evacuació a sèquies o fosses sèptiques, ni tampoc justifiquen esta dotació, llevat que el planejament autoritze sistemes d'autodepuració integral en casos excepcionals i en condicions adequades per a zones disseminades consolidades per l'edificació, amb una densitat inferior a quatre vivendes per hectàrea, però que manquen d'urbanització, siga quina siga la seua classificació urbanística.

d) Accés de vianants, vorada i enllumenat públic en, almenys, una de les vies a què limite la parcel·la.

f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.

g) Cuadros de precios descompuestos.

h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g y h, debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.

2. Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 57 de la presente ley.

TÍTULO III **Gestión de la edificación y la rehabilitación**

CAPÍTULO I *Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas*

Sección I **Régimen de solares y edificación**

Artículo 176. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada

En los solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no sean incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior, sus propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, disponiendo de las siguientes alternativas:

a) Edificarlo, si la calificación urbanística de su parcela lo permite, y no tienen cargas ni deberes urbanísticos pendientes de satisfacer.

b) Transferirlo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte su terreno a una dotación pública.

c) Reservárselo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita de su terreno a la administración.

d) Solicitar la expropiación, en las condiciones y supuestos previstos por el artículo 104 de esta ley, después de acreditar la imposibilidad legal de proceder a la edificación o transferencia del aprovechamiento reservado.

Artículo 177. Condición jurídica de solar

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el mismo.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, ni tampoco justifican esta dotación, salvo que el planeamiento autorice sistemas de autodepuración integral en casos excepcionales y en condiciones adecuadas para zonas disseminadas consolidadas por la edificación, con una densidad inferior a cuatro viviendas por hectárea, pero que carezcan de urbanización, sea cual sea su clasificación urbanística.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Les parcel·les subjectes a una actuació integrada adquireixen la condició de solar quan, a més de disposar dels servicis expressats en l'apartat anterior, tinguen executades les infraestructures mínimes d'integració i connexió de l'actuació amb el seu entorn territorial, fins al punt de connexió amb les xarxes generals o en la forma estipulada pel programa d'actuació respecte a cada fase.

Article 178. Règim d'edificació dels solars

1. Les parcel·les que no tinguen la condició de solar per a ser edificades requerixen la conversió prèvia en solar o que es garantisca prou la seua urbanització simultània a l'edificació, per mitjà de la consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries i el compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització, les quals hauran d'incloure esta condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la simultaneïtat estipularà esta condició per a la seua eficàcia, que es farà també constar en les escriptures d'obra nova que s'atorguen i en les inscripcions que es practiquen.

2. Els solars o les parcel·les hauran de ser edificats, en els terminis i condicions establides pel planejament, i alçar i sufragar les càrregues d'urbanització que els graven i compensar, si és el cas, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establert per mitjà de la revisió o modificació del pla, s'haurà de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons esta llei i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes de l'article 77 d'esta llei.

3. Als efectes del que disposa esta llei, s'entén per parcel·la la superfície delimitada de conformitat amb el pla, susceptible de servir com a suport de l'edificació.

Secció II

Deure d'edificar, conservar i rehabilitar

Article 179. El deure d'edificació

1. Els propietaris de solars estan obligats a edificar-los en compliment del pla, dins dels terminis hi previstos. Estos terminis es fixaran atenent les circumstàncies econòmiques generals i les seues possibilitats individuals, sense que, en cap cas, puguen superar els sis anys des que fóra possible la seua edificació a instàncies de particular.

2. Els propietaris han d'iniciar l'edificació a què tinguen obligació i acabar-la en els terminis fixats pel pla i concretats en la llicència municipal.

Article 180. Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions

1. Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantindre'ls en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, i realitzar els treballs i obres necessaris per a conservar-los o rehabilitar en estos les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga pròpia. També tenen este deure els subjectes obligats d'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a cinquanta anys i els d'edificis els titulars dels quals pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent hauran de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'un informe d'avaluació, a càrrec d'un facultatiu competent, per a:

a) Avaluat el seu estat de conservació; en l'informe es consignaran els resultats de la inspecció, que almenys descriga els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'estes; així mateix, deixarà constància del grau de realització

3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.

Artículo 178. Régimen de edificación de los solares

1. Las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen.

2. Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 77 de esta ley.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por parcela la superficie delimitada conforme al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación.

Sección II

Deber de edificar, conservar y rehabilitar

Artículo 179. El deber de edificación

1. Los propietarios de solares están obligados a edificarlos en cumplimiento del plan, dentro de los plazos previstos en el mismo. Estos plazos se fijarán atendiendo a las circunstancias económicas generales y sus posibilidades individuales, sin que, en ningún caso, puedan superar los seis años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular.

2. Los propietarios deben iniciar la edificación a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan y concretados en la licencia municipal.

Artículo 180. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:

a) Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanquidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de

de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica.

b) D'acord amb la legislació estatal sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, este informe inclourà l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització de l'edifici, i establirà si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

c) El certificat de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut adient i per mitjà del procediment establert per a este per la normativa vigent.

3. L'eficàcia del certificat exigeix remetre'n una còpia l'ajuntament. Al seu torn, l'ajuntament remetrà una còpia del certificat, legitimada pel secretari de l'ajuntament, per al seu dipòsit en el registre de la propietat.

4. L'ajuntament podrà exigir dels propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions. Si estes no s'han efectuat, podrà realitzar-les d'ofici a costa dels obligats.

Article 181. Límit del deure de conservació i rehabilitació

1. Els propietaris dels edificis i els altres obligats segons la legislació estatal de sòl han de sufragar el cost de les obres de conservació i rehabilitació que les construccions esmentades requiriscen per a complir el que disposen els articles anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació.

2. Quan una administració ordene al propietari d'un immoble l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen d'este límit, l'obligat podrà optar per la demolició de l'immoble, llevat que estiga catalogat, o per exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de les obres, constituïtu d'este.

3. S'entén que les obres mencionades en el paràgraf anterior excedixen el límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la mitat del valor d'una construcció de nova planta, amb semblants característiques i la mateixa superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. Si no es tracta d'un edifici, sinó d'una altra classe de construcció, este límit es xifrarà, en tot cas, en la mitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció de les mateixes dimensions, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li siga propi.

Article 182. Ordes d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció

1. Les obligacions de l'ajuntament amb relació a les ordres d'execució seran:

a) Dictar les ordres esmentades d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació dels edificis deteriorats o que estiguen en condicions deficientes per a ser utilitzats.

b) Prendre les mesures necessàries per a exercir, si escau, la tutela i defensa dels interessos de les persones inquilines.

2. Els òrgans de la Generalitat competents en matèria de patrimoni cultural immoble podran, oït l'ajuntament, dictar les ordres a què fa referència l'apartat anterior respecte a edificis catalogats.

3. Les ordres d'execució poden comminar, així mateix, a la neteja, tanca, retirada de cartells o altres elements impropis de l'immoble.

4. Dins del termini assenyalat en l'orde d'execució, que no podrà superar els sis mesos, el propietari pot sol·licitar la llicència de rehabilitació o demolició, llevat que l'edifici estiga catalogat. També pot proposar alternatives tècniques per a les obres o sol·licitar raonadament una pròrroga en la seua execució.

5. L'incompliment injustificat de l'orde faculta l'administració per a adoptar una d'estes mesures:

a) Execució subsidiària a costa de l'obligat, fins al límit del deure de conservació.

b) Imposició de fins a deu multes coercitives, amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim, cada una d'estes, d'un dècim del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir els costos que genere l'execució subsidiària de l'orde incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o infraccions comeses.

las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 181. Límite del deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de los edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deben sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una administración ordene al propietario de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obra, constitutivo del mismo.

3. Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 182. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención

1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:

a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados o que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

b) Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.

2. Los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar las órdenes a que se refiere el apartado anterior respecto a edificios catalogados.

3. Las órdenes de ejecución pueden cominar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

4. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses, el propietario puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un dècim del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatòria de procediment d'execució substitutòria, en els termes establits per als programes d'actuació aïllada en substitució del propietari per incompliment del deure d'edificar.

6. Així mateix, en cas d'incompliment pel propietari del deure de rehabilitar, qualsevol interessat podrà iniciar els procediments establits en els articles 185 i 186 d'esta llei.

Article 183. Ordes d'adaptació a l'ambient

Els plans poden disposar l'obligatorietat d'executar obres d'adaptació dels edificis a l'ambient. Les ordes d'execució que es dicten en compliment d'eixes disposicions se subjectaran al règim establert en els articles anteriors. Estes ordes s'hauran de referir a elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la seua millor conservació.

Secció III Règim d'edificació i rehabilitació forçosa i en substitució del propietari

Article 184. Declaració d'incompliment i règim d'edificació forçosa

1. Transcorregut el termini per a iniciar o concloure l'edificació pel propietari, de conformitat amb l'article 179 d'esta llei, sense que s'haja complert l'obligació urbanística, l'administració podrà declarar l'incompliment del deure d'edificar, notificar als interessats esta declaració i la proposta d'inclusió dels béns afectats en el règim d'edificació forçosa, i inscriure'ls en el Registre Municipal de Solares i Edificis que s'han de Rehabilitar.

2. Els propietaris afectats disposaran, en tot cas, del termini d'un mes comptador des de la notificació per a oposar-s'hi. Transcorregut este termini o presentada oposició pel propietari, l'administració resoldrà sobre l'aplicació del règim d'edificació forçosa, comunicant-ho, si és el cas, al registre de la propietat per a la seua inscripció.

3. El règim d'edificació forçosa legitima qualsevol persona física o jurídica, amb capacitat suficient, per a promoure un programa d'actuació per a l'edificació del solar, i es donarà audiència al propietari pel termini d'un mes.

4. Vençut el termini d'audiència al propietari, l'ajuntament podrà tramitar un programa d'actuació aïllada encaminat a l'edificació del solar o actuació sobre l'edifici, fins i tot contra l'oposició de l'amo, i, excepte concert d'este amb el promotor, s'executaran per expropiació.

5. A falta d'iniciatives de programa d'actuació aïllada o d'alternatives tècniques acceptables per a la seua execució, el solar podrà ser objecte de venda forçosa en pública subhasta. L'adquirent ha de comprometre's i garantir l'inici de la seua edificació en el termini d'un any, compromís que s'inscriurà en el registre de la propietat.

6. Les expropiacions derivades de les previsions d'este article s'ajustaran a les regles especials per incompliment de la funció social de la propietat regulades en l'article 103 d'esta llei.

7. Les mateixes regles d'este article són aplicables a l'incompliment reiterat d'una orde d'execució per a la rehabilitació, conservació o intervenció en un edifici.

Article 185. Declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar per iniciativa privada

1. La declaració de l'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar podrà iniciar-se a instància de particular davant de l'administració actuant, que haurà de reunir els requisits substantius i documentals que s'establisquen reglamentàriament i, com a mínim, els següents:

a) Fonamentació de l'incompliment del deure pel propietari de l'immoble, sobre la base de la informació demanada a l'efecte pels registres públics administratius, en virtut del dret d'informació establert en la legislació estatal de sòl.

b) Documentació comprensiva d'una memòria tècnica i jurídica, que justifique l'edificació o rehabilitació de l'actuació aïllada i l'interès general de l'actuació, com també els terminis previsibles per a això, acompanyada de document acreditatiu de constitució de garantia d'execució de les obres, acompanyada de document acreditatiu de constitució

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

6. Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de esta ley.

Artículo 183. Órdenes de adaptación al ambiente

Los planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación de los edificios al ambiente. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Sección III Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario

Artículo 184. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa

1. Transcurrido el plazo para iniciar o concluir la edificación por el propietario, conforme al artículo 179 de esta ley, sin que se haya cumplido la obligación urbanística, la administración podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar, notificando a los interesados dicha declaración y la propuesta de inclusión de los bienes afectados en el régimen de edificación forzosa, inscribiéndolos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

2. Los propietarios afectados dispondrán, en todo caso, del plazo de un mes, contado desde la notificación, para oponerse a la misma. Transcurrido este plazo o presentada oposición por el propietario, la administración resolverá sobre la aplicación del régimen de edificación forzosa, comunicándolo, en su caso, al registro de la propiedad para su inscripción.

3. El régimen de edificación forzosa legitima a cualquier persona física o jurídica, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación del solar, dándose audiencia al propietario por el plazo de un mes.

4. Vencido el plazo de audiencia al propietario, el ayuntamiento podrá tramitar un programa de actuación aislada encaminado a la edificación del solar o actuación sobre el edificio, aun contra la oposición del dueño, y, salvo concierto de este con el promotor, se ejecutarán por expropiación.

5. A falta de iniciativas de programa de actuación aislada o de alternativas técnicas aceptables para su ejecución, el solar podrá ser objeto de venta forzosa en pública subasta. El adquirente ha de comprometerse y garantizar el inicio de su edificació en el plazo de un año, inscribiéndose dicho compromiso en el registro de la propiedad.

6. Las expropiaciones derivadas de las previsiones de este artículo se ajustarán a las reglas especiales por incumplimiento de la función social de la propiedad reguladas en el artículo 103 de esta ley.

7. Las mismas reglas de este artículo son aplicables al incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la rehabilitación, conservación o intervención en un edificio.

Artículo 185. Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar podrá iniciarse a instancia de particular ante la administración actuante, que deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Fundamentación del incumplimiento del deber por el propietario del inmueble, sobre la base de la información recabada al efecto de los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.

b) Documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique la edificación o rehabilitación de la actuación aislada y el interés general de la actuación, así como los plazos previsibles para ello, acompañada de documento acreditativo de constitución de garantía de ejecución de las obras, acompañada de documento acreditativo de

d'una garantia provisional, per import mínim del dos per cent del cost total estimat de les obres objecte de l'actuació proposada.

c) Una vegada protocol·litzada l'anterior documentació en una notaria de la localitat i després de la presentació de còpia davant de l'ajuntament, serà procedent la suspensió cautelar de l'atorgament de llicències en la finca objecte de l'actuació i se sol·licitarà al registre de la propietat un certificat de domini i càrregues de l'immoble, cosa que es farà constar per mitjà de nota marginal en este; i se sotmetrà a informació pública per un termini d'un mes anunciat en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en un periòdic de la província, i s'haurà de notificar, simultàniament o prèviament, i de manera expressa, a la propietat, perquè al·legue el que considere adequat al seu dret en el termini d'un mes des de la notificació.

2. Una vegada culminat el període d'informació pública, tota la documentació de l'expedient, preceptivament protocol·litzada pel notari, es traslladarà a l'ajuntament per a la seua consideració jurídica, que procedirà de la forma següent:

a) L'ajuntament, amb emissió prèvia dels informes tècnics preceptius, considerarà la procedència d'adoptar el procediment d'execució substitutiva i, per a això, convocarà el propietari i el particular interessat perquè, a la vista de les actuacions dutes a terme, manifesten les seues conclusions definitives respecte a l'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, i procedirà, en conseqüència, a la ratificació o l'alçament de la suspensió cautelar de llicències adoptada.

b) Serà procedent la declaració d'incompliment del deure quan quede demostrat que és per causes imputables a la responsabilitat del propietari i no derivades de decisions administratives que ho hagueren impedit. La declaració comportarà la inscripció de l'immoble en el Registre Municipal de Solares i Edificis que s'han de Rehabilitar, l'habilitació per a la convocatòria de concurs de selecció de programes d'actuació aïllada d'edificació o rehabilitació en substitució del propietari i la comunicació al registre de la propietat per a la pràctica de nota marginal a la inscripció de la finca corresponent.

c) No obstant això, abans de la resolució d'incompliment i després de la subscripció de conveni entre l'ajuntament i el propietari, es podrà acordar la convocatòria de concurs de programa d'actuació aïllada en substitució del propietari, sense aplicació de mesures sancionadores derivades de l'incompliment.

3. En cas d'inactivitat de l'ajuntament, l'òrgan competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat podrà declarar la situació d'execució per mitjà de programa d'actuació aïllada per substitució del propietari.

4. Els propietaris d'una actuació aïllada d'iniciativa privada que, voluntàriament i en el procediment d'audiència municipal, acorden el seu desenvolupament en règim concertat amb el promotor que haguera iniciat el procediment, podran participar-hi en els termes que conjuntament i lliurement establisquen.

En concret, podran rebre per mitjà de reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici, en funció dels costos de construcció o rehabilitació que sufragen o del valor de la finca aportada de la qual són titulars, en justa proporció dels beneficis i càrregues que l'actuació concertada comporta.

Article 186. Programa d'actuació aïllada en substitució del propietari

1. La convocatòria d'ofici, siga per iniciativa municipal o a instància d'interessat, de concurs d'un programa d'actuació aïllada en substitució del propietari, es realitza de conformitat amb les regles següents:

a) Qualsevol persona està legitimada per a formular un programa d'actuació aïllada, edificatòria o rehabilitadora, en substitució del propietari i pretendre l'adjudicació de la seua execució prenent com a referent el procediment previst per als programes d'actuació integrada; l'adjudicatari comptarà amb les prerrogatives i les obligacions de l'adjudicatari d'estos últims programes, excepte les especificitats pròpies de l'edificació substitutòria.

b) El contingut del programa d'actuació aïllada en substitució del propietari ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor de costejar totalment l'execució, per conveni amb la propietat o per causa de l'incompliment d'esta, i ha d'incloure els documents propis d'un programa d'actuació aïllada.

constitució de una garantia provisional, por importe mínimo del dos por cien del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta.

c) Protocolizada la anterior documentación en una notaria de la localidad y tras presentación de copia ante el ayuntamiento procederá la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias en la finca objeto de la actuación y se solicitará al registro de la propiedad certificación de dominio y cargas del inmueble, haciéndose constar mediante nota marginal en el mismo; y se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en un periódico de la provincia, debiendo notificarse, simultánea o previamente, y de manera expresa, a la propiedad, para que alegue lo que considere adecuado a su derecho en el plazo de un mes desde la notificación.

2. Una vez culminado el periodo de información pública, toda la documentación del expediente, preceptivamente protocolizada por el notario, se trasladará al ayuntamiento para su consideración jurídica, que procederá de la forma siguiente:

a) El ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, considerará la procedencia de adoptar el procedimiento de ejecución sustitutiva y, para ello, convocará al propietario y al particular interesado para que, a la vista de las actuaciones llevadas a cabo, manifiesten sus conclusiones definitivas con respecto al incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, procediendo, en consecuencia, a la ratificación o levantamiento de la suspensión cautelar de licencias adoptada.

b) Procederá la declaración de incumplimiento del deber en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputables a la responsabilidad del propietario y no derivadas de decisiones administrativas que lo hubieran impedido. La declaración comportará la inscripción del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la habilitación para la convocatoria de concurso de selección de programas de actuación aislada de edificación o rehabilitación en sustitución del propietario y la comunicación al registro de la propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

c) No obstante lo anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el ayuntamiento y el propietario, se podrá acordar la convocatoria de concurso de programa de actuación aislada en sustitución del propietario, sin aplicación de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento.

3. En caso de inactividad del ayuntamiento, el órgano competente en materia de urbanismo de la Generalitat podrá declarar la situación de ejecución mediante programa de actuación aislada por sustitución del propietario.

4. Los propietarios de una actuación aislada de iniciativa privada que, voluntariamente y en el procedimiento de audiencia municipal, acuerden su desarrollo en régimen concertado con el promotor que hubiera iniciado el procedimiento, podrán participar en ella en los términos que conjunta y libremente establezcan.

En concreto, podrán recibir mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos contruidos del edificio, en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufragen o del valor de la finca aportada de la que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.

Artículo 186. Programa de actuación aislada en sustitución del propietario

1. La convocatoria de oficio, sea por iniciativa municipal o a instancia de interesado, de concurso de un programa de actuación aislada en sustitución del propietario, se realiza de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cualquier persona está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución del propietario y pretender la adjudicación de su ejecución tomando como referente el procedimiento previsto para los programas de actuación integrada; el adjudicatario contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de estos últimos programas, salvo las especificidades propias de la edificación sustitutoria.

b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución del propietario debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, por convenio con la propiedad o por causa del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios de un programa de actuación aislada.

2. L'aprovació dels programes d'actuació aïllada produïx, per a la parcel·la o el solar, els efectes següents:

a) En el règim de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o el solar en proindivís als efectes de la seua distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció resultant a l'adjudicatari del concurs juntament amb el propietari o propietaris i l'ocupació de la parcel·la per aquell, als efectes de la realització de les obres.

b) En el règim d'expropiació forçosa, l'obtenció de la parcel·la o el solar per l'adjudicatari del concurs, amb l'abonament previ del seu import, valorat d'acord als criteris establits en la legislació estatal de sòl, als efectes de la seua edificació com a propietari nou, en els termes establits en el programa d'actuació, del valor de l'expropiació se'n descomptarà el corresponent a la sanció per incompliment del deure, d'acord amb el que hi ha establert en l'article 185.2.b d'esta llei.

c) Constitució de garantia per l'import del programa d'actuació, incloent-hi els costos d'urbanització.

Article 187. Modalitats de participació dels propietaris

1. En el cas de l'actuació concertada regulada en l'article 185.4, o d'edificació forçosa de l'article 184.3, ambdós d'esta llei, els propietaris afectats per l'actuació podran participar-hi i rebran, per mitjà de reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici, la construcció o rehabilitació dels quals sufraguen, en justa proporció de beneficis i càrregues respecte a la seua aportació i adjudicació.

2. Alternativament, els afectats poden rebre, també per mitjà de reparcel·lació horitzontal, dependències construïdes, sense aportació dinerària, a canvi de les seues primitives propietats, en règim d'equidistribució.

3. Els assistix, així mateix, el dret a autoexcloure's de l'actuació, i rebre compensació monetària pels seus béns, d'acord amb la legislació estatal en matèria de valoracions, sense assumir els riscos i beneficis d'aquella.

CAPÍTOL II

Situació de ruïna i intervenció en edificis catalogats

Article 188. Situació legal de ruïna

1. És procedent declarar la situació legal de ruïna quan el cost de les reparacions necessàries per a tornar l'estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorat, o per a restaurar en este les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació. No es considerarà, a estos efectes, el cost de la realització d'obres relatives a l'accessibilitat o a la restitució de l'eficiència energètica en els termes exigits per la legislació estatal.

2. És procedent, així mateix, la declaració de ruïna, quan el propietari acredite haver complert puntualment el deure d'inspecció periòdica realitzant diligentment les obres recomanades, almenys, en dos ocasions consecutives, i el cost d'estes, unit al de les obres que estiguen pendents de realitzar, supere el límit del deure normal de conservació, i que s'aprecie una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Correspon als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, els quals incoaran el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol interessat. En les actuacions se citaran els ocupants legítims de la construcció i als titulars de drets sobre esta que consten en els registres públics, així com els òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric. A este efecte, a la iniciació del procediment se sol·licitarà un certificat registral, l'expedició del qual es farà constar per nota marginal. De la mateixa manera, es farà constar la declaració de la situació legal de ruïna, a l'efecte de la qual es remetrà al registre de la propietat la còpia de la resolució de declaració de ruïna.

4. La declaració de la situació legal de ruïna ha de disposar les mesures necessàries per a evitar eventuals danys físics i, a més, proposar la declaració d'incompliment per l'amo del seu deure urbanístic de conservació o manifestar, raonadament, la impropedència d'això últim.

2. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela o el solar, los siguientes efectos:

a) En el régimen de reparcelación forzosa o voluntaria, la adjudicación de la parcela o el solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios y la ocupación de la parcela por aquel, a los efectos de la realización de las obras.

b) En el régimen de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por el adjudicatario del concurso, con el adeudo previo de su importe, valorado de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietario nuevo, en los términos establecidos en el programa de actuación, del valor de la expropiación se descontará el correspondiente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el artículo 185.2.b de esta ley.

c) Constitución de garantía por el importe del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Artículo 187. Modalidades de participación de los propietarios

1. En el supuesto de la actuación concertada regulada en el artículo 185.4, o de edificación forzosa del artículo 184.3, ambos de esta ley, los propietarios afectados por la actuación podrán participar en ella recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos contruidos del edificio, cuya construcción o rehabilitación sufraguen, en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.

2. Alternativamente, los afectados pueden recibir, también mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.

3. Les asiste asimismo el derecho a autoexcluirse de la actuación, recibiendo compensación monetaria por sus bienes, conforme a la legislación estatal en materia de valoraciones, sin asumir los riesgos y beneficios de aquella.

CAPÍTULO II

Situación de ruina e intervención en edificios catalogados

Artículo 188. Situación legal de ruina

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación. No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal.

2. Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas, y el coste de estas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico. A tal efecto, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la impropedencia

La proposta de declarar l'incompliment del deure de conservació, formulada juntament amb la declaració de ruïna legal, no serà definitiva ni produirà efecte sense amb audiència prèvia dels interessats i la resolució de l'alcalde dictada a la vista de les alegacions presentades.

No hi ha incompliment del deure de conservació si la ruïna legal és causada per força major, fet fortuït o culpa de tercer, ni quan l'amo tracte d'evitar-la amb el manteniment adequat i l'ús cuidadós de l'immoble, reparant els seus desperfectes amb raonable diligència.

5. La declaració de ruïna legal respecte a un edifici no catalogat, ni objecte d'un procediment de catalogació, determina per al seu amo l'obligació de rehabilitar-lo o demolir-lo, a la seua elecció.

6. Si la situació legal de ruïna es declara respecte a un edifici catalogat, o objecte del procediment de catalogació, el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantindre'l en condicions de seguretat. L'administració podrà concertar amb el propietari la seua rehabilitació. En defecte d'acord, pot ordenar-li que l'efectue, i atorgar-li l'ajuda corresponent.

Article 189. Amenaça de ruïna imminent

1. Quan l'amenaça d'una ruïna imminent pose en perill la seguretat pública o la integritat del patrimoni arquitectònic catalogat, l'ajuntament podrà acordar les mesures que estime necessàries per a garantir l'estabilitat i seguretat de l'edifici, i ordenar el desallotjament o adoptar les mesures urgents i necessàries per a prevenir o evitar danys en els béns públics o a les persones. Excepcionalment, podrà ordenar la demolició, quan esta siga imprescindible per a impedir perjudicis majors.

2. L'ajuntament serà responsable de les conseqüències que comporte l'adopció injustificada d'estes mesures, sense que això eximisca el propietari de la íntegra responsabilitat en la conservació dels seus béns d'acord amb les exigències de la seguretat, al qual seran repercutits els gastos realitzats per l'ajuntament, fins al límit del deure normal de conservació.

3. L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'ajuntament per a evitar la ruïna imminent no pressuposen la declaració de la situació legal de ruïna, però determinen l'inici del procediment per a la seua declaració d'acord amb el que estableix l'article 188 d'esta llei.

4. L'adopció de les mesures cautelars a què fa referència este article determinarà la incoació automàtica d'un procediment contradictori per tal de determinar l'eventual incompliment, per part del propietari, del deure de conservació de l'edificació, d'acord amb els articles 184 i 185 d'esta llei.

Article 190. Intervenció en edificis catalogats

1. En les zones o entorns subjectes a protecció ambiental o en els edificis catalogats només poden realitzar-se les obres expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per orde d'execució municipal.

2. Si la intervenció afecta béns inscrits en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià o en tràmit d'inscripció, la intervenció correspondrà, en l'exercici de les seues atribucions a l'òrgan competent en patrimoni històric, la legislació del qual serà d'obligada observança.

Article 191. Pèrdua o destrucció d'elements catalogats

1. Quan per qualsevol circumstància resulte la pèrdua o destrucció d'un immoble o edifici catalogat, el terreny subjacent romandrà subjecte al règim propi de la catalogació.

2. La pèrdua o destrucció d'un edifici catalogat, mitjançant incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació de l'immoble segons el que preveu esta llei, amb les conseqüències previstes en l'article 103.

CAPÍTOL III

Edificacions fora d'ordenació i zones semiconsolidades

Article 192. Fora d'ordenació

1. Els plans expressaran quines construccions erigides amb anterioritat a estos han de quedar en situació de fora d'ordenació, per manifesta

de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado, u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda.

Artículo 189. Amenaza de ruina inminente

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

2. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 de esta ley.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 184 y 185 de esta ley.

Artículo 190. Intervención en edificios catalogados

1. En las zonas o entornos sujetos a protección ambiental o en los edificios catalogados, solo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.

2. Si la intervención afecta a bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o en trámite de inscripción, la intervención corresponderá, en el ejercicio de sus atribuciones, al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.

Artículo 191. Pérdida o destrucción de elementos catalogados

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediante incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble según lo previsto en esta ley, con las consecuencias previstas en su artículo 103.

CAPÍTULO III

Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas

Artículo 192. Fuera de ordenación

1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por

incompatibilitat amb les seues determinacions, en les que només s'autoritzaran obres de mera conservació.

2. En defecte de previsió expressa del pla, s'entendran fora d'ordenació les edificacions que presenten alguna d'estes característiques:

a) Ocupar el viari públic previst pel pla.

b) Ocupar els espais lliures previstos pel pla, llevat que es tracte de construccions que puguen harmonitzar amb un entorn enjardinat i només ocupen una porció minoritària de la seua superfície.

3. Així mateix, els plans han d'establir el règim transitori per a la realització d'obres i activitats en edificis que, fins i tot sense quedar en situació de fora d'ordenació, no siguen plenament compatibles amb les seues determinacions. Es poden admetre obres de reforma i de millora i canvis objectius d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent ni comporte la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament.

L'excés de construcció sobre l'aprofitament objectiu previst pel pla, que, per ser transitòriament compatible amb les seues previsions, puga mantindre's fins a la seua reedificació, no es computarà com a aprofitament adjudicat al seu titular quan es determinen les cessions o els costos d'urbanització que a este corresponguen, ni es tindrà en compte quan es calculen els estàndards dotacionals exigibles o l'edificabilitat consumida respecte a la total assignada a la zona o sector en què estiga situada la construcció.

Article 193. Concepte de situacions semiconsolidades

1. La parcel·lació del pla procurarà respectar aquells usos i edificacions lícits existents que siguen conformes al nou planejament i s'ajusten a les seues alineacions o s'hi integren sense desajustos rellevants.

2. Amb este fi, en el pla o en el projecte de reparcel·lació que el desenrotlle es delimitarà la parcel·la neta que servisca de suport a l'ús o edificació, amb el seu espai funcionalment annex, la qual es delimitarà d'altres parts de la finca originària susceptibles d'integrar-se en altres parcel·les o elements urbans. La forma i la dimensió de la parcel·la neta serà coherent amb les característiques generals de l'ordenació projectada, quant a la seua relació espacial amb l'edifici. També s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'illa i carrer en què s'integre, i harmonitzarà amb el parcel·lari previst.

3. La superfície de parcel·la neta, quan continga una edificació lícita que haja de conservar-se, no computa dins de l'àmbit o sector en aplicar-li els aprofitaments tipus o regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals, sinó que, posterior i autònomament, haurà de compensar el seu excedent d'aprofitament, en règim d'actuacions aïllades, quan el seu titular reedifique o inste un increment de construcció, un canvi d'ús o una rehabilitació que revisten un abast equivalent a la reedificació. D'això es deixarà constància en la descripció de la finca configurada en la reparcel·lació.

Article 194. Tractament de les situacions semiconsolidades en la reparcel·lació

1. Es podran adjudicar al seu antic titular les parcel·les netes lícitament consolidades, excepte quan això desequilibre la reparcel·lació per excés d'adjudicació sobre el seu dret. Es considera que hi ha desequilibri quan este excés supere un quinze per cent del valor de reedificació de la parcel·la i este també supere, en la mateixa mesura, el valor actual en venda de l'immoble ateses les seues condicions presents d'edificació.

2. Si, en la reparcel·lació, l'immoble s'adjudica a nou amo, s'indemnitzarà a l'anterior, bé per la construcció, quan participe en els beneficis de la reparcel·lació, o pel valor total previ de la seua finca excloent-ne estos beneficis, quan no s'haja adherit al programa.

3. L'adjudicació a favor del seu amo de la parcel·la neta s'efectuarà en tot cas com a nova finca registral i la resta de la finca serà sempre inclòs en el projecte de reparcel·lació, siga quin siga el posicionament de l'amo respecte al programa.

4. L'excés d'edificació consolidat fora d'ordenació no consumeix aprofitament ni computa com a adjudicació, encara que quede en propietat i benefici del seu antic titular.

manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.

2. En defecto de previsión expresa del plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el plan.

b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitóriamente compatible con sus previsions, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción.

Artículo 193. Concepto de situaciones semiconsolidadas

1. La parcelación del plan procurarà respectar aquellos usos y edificaciones lícitas existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.

2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.

3. La superficie de parcela neta, cuando continga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales, sino que, posterior y autònomamente, deberá compensar su excedente de aprovechamiento, en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación. De ello se dejará constancia en la descripción de la finca configurada en la reparcelación.

Artículo 194. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación

1. Se podrán adjudicar a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas, salvo cuando ello desequilibre la reparcelación por exceso de adjudicación sobre su derecho. Se considera que hay desequilibrio cuando tal exceso supere un quince por cien del valor de reedificación de la parcela y este también supere, en la misma medida, el valor actual en venta del inmueble atendidas sus condiciones presentes de edificación.

2. Si, en la reparcelación, el inmueble se adjudica a nuevo dueño, se indemnizará al anterior, bien por la construcción, cuando vaya a participar en los beneficios de la reparcelación, o por el valor total previo de su finca con exclusión de dichos beneficios, cuando no se haya adherido al programa.

3. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto al programa.

4. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y beneficio de su antiguo titular.

Article 195. Deures urbanístics dels propietaris en situacions semi-consolidades

1. El propietari de l'edifici lícitament consolidat contribueix al pagament de les quotes d'urbanització quan esta li oferisca un augment immediat en el valor comercial de la seua propietat, sense que li siguen exigibles altres costos que superen este augment de valor, ni costejar obres o servicis diferents dels que específicament el generen. De la quota que li correspondria en la reparcel·lació, per estos servicis concrets, es deduirà una part proporcional a compte dels que abans ja disposara, i s'haurà d'elaborar una memòria econòmica justificativa a estos efectes.

2. La resta de càrregues d'urbanització, que excedisca la part susceptible de ser liquidada de conformitat amb l'apartat anterior, si és assumit per tercers afectats, es traduirà en aprofitament de conformitat amb el coeficient de canvi aplicable.

3. Els beneficis abans regulats són renunciabls, en tot o en part, si el propietari preferix la immediata liquidació de les seues obligacions urbanístiques en el si del programa corresponent.

TÍTOL IV

Règim del sòl no urbanitzable i del sòl urbanitzable sense programa d'actuació

CAPÍTOL I

Normes generals per a la gestió territorial en el sòl no urbanitzable

Article 196. Normes d'aplicació directa a les construccions i edificacions en el sòl no urbanitzable

1. Les edificacions situades en el sòl no urbanitzable hauran de ser concordes amb el seu caràcter aïllat i adequades a l'ús, explotació i aprofitament a què es vinculen, i harmonitzar amb l'ambient rural i el seu entorn natural, d'acord amb les regles que el planejament aplicable determine per a integrar les noves construccions en les tipologies tradicionals de la zona o més adequades al seu caràcter.

2. Mentre no existisca pla que ho autoritze, no podrà edificar-se amb una alçària superior a dos plantes mesurades en cada punt del terreny natural, sense perjudi de les altres limitacions aplicables.

3. No podran alçar-se construccions en llocs pròxims a carreteres, vies pecuàries o altres béns de domini públic, sinó d'acord amb el que estableisca la legislació específicament aplicable.

4. Totes les edificacions i activitats que s'autoritzen en sòl no urbanitzable s'ajustaran a l'ordenació aprovada i a la normativa que regula la prevenció del risc d'incendis forestals i disposaran d'adequats sistemes de depuració dels abocaments i residus que generen.

Article 197. Ordenació d'usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable

La zonificació del sòl no urbanitzable podrà preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents:

a) Construccions i instal·lacions agrícoles, ramaderes, cinegètiques o forestals, com també les destinades a piscifactories de terra, que siguen les estrictament indispensables per a l'activitat pròpia de l'explotació per a la qual se sol·licita autorització, o per a la implantació, si és el cas, de botigues de productes agrícoles, o de plantes ornamentals o fruiters, que es produïsquen en la pròpia explotació vinculada a l'activitat i complisquen les mesures administratives reguladores de l'activitat corresponent. Almenys la mitat de la parcel·la haurà de quedar lliure d'edificació o construcció i mantindre's en ús agrari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admetrà, amb les mateixes exigències, l'ús i instal·lacions estrictament necessàries per a la cria particular o comercial d'animals, com també les d'estada d'animals de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

b) Vivenda aïllada i familiar, que complisca els requisits següents:

1.ª Es permetrà, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, compren-

Artículo 195. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas

1. El propietario del edificio lícitamente consolidado contribuye al pago de las cuotas de urbanización cuando esta le depare un aumento inmediato en el valor comercial de su propiedad, sin que le sean exigibles otros costes que superen dicho aumento de valor, ni costear obras o servicios distintos de los que específicamente lo generen. De la cuota que le correspondería en la reparcelación, por tales concretos servicios, se deducirá una parte proporcional a cuenta de los que antes ya dispusiera, debiendo elaborarse una memoria económica justificativa a estos efectos.

2. El resto de cargas de urbanización, que exceda de lo susceptible de ser liquidado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceros afectados, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable.

3. Los beneficios antes regulados son renunciabls, en todo o parte, si el propietario prefiere la inmediata liquidación de sus obligaciones urbanísticas en el seno del correspondiente programa.

TÍTULO IV

Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación

CAPÍTULO I

Normas generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable

Artículo 196. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable

1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

2. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

3. No podrán levantarse construcciones en lugares pròximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicament aplicable.

4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada y a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Artículo 197. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable

La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

a) Construcciones e instalaciones agrícoles, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícoles, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitat de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción i mantenersse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigències, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cria particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1.º Se permitirá, excepcionalment, edificar en parcelas de perímetro ininterrompido que, tanto en la forma como en la superficie, abar-

guen la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas serà inferior a una hectàrea per vivenda.

2.^a La superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai el dos per cent de la superfície de la finca rústica; la resta d'esta haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla podrà permetre servicis complementaris de la vivenda familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el dos per cent de la superfície de la finca rústica en què es realitze.

3.^a L'edificació estarà situada fora dels cursos naturals d'escolaments i es respectaran les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4.^a S'exigirà una previsió suficient d'abastiment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'estes infraestructures o instal·lacions seran a càrrec del propietari.

5.^a La construcció no formarà nucli de població de conformitat amb el que estableix el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions de vivendes en una mateixa parcel·la, així com les que tinguen característiques pròpies de les vivendes col·lectives.

c) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, que es regularan per mitjà de plans territorials o urbanístics adequats i amb capacitat per a ordenar usos. És imprescindible el manteniment d'una franja de com a mínim cinc-cents metres d'ample al voltant de tot l'àmbit de l'explotació amb prohibició expressa de l'ús residencial, llevat que l'adopció de mesures correctores permeta reduir esta amplària. Si és procedent, es permetrà la realització de construccions i instal·lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural.

d) Generació d'energia renovable, en els termes que estableisca la legislació sectorial i el planejament territorial i urbanístic.

e) Activitats industrials i productives, d'emplaçament necessari en el medi rural. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.^a Indústries que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-se allunyades de les zones residencials o terciàries, i no existisca, en un radi de cinc quilòmetres, comptador des del centre de la parcel·la on es pretenga realitzar l'activitat, sòl amb classificació i qualificació aptes per a la seua ubicació. La parcel·la haurà de tindre un perímetre ininterromput que delimita una superfície no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

2.^a Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari que, atesa la seua especial naturalesa i característiques, precisen emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera, en una parcel·la no inferior a una hectàrea de perímetre ininterromput i, en tot cas, amb el cinquanta per cent lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

3.^a Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requiriscen dedicar gran part d'esta a depòsit, emmagatzematge o assecatge de mercaderies a l'aire lliure i que requiriscuen una parcel·la d'una superfície mínima d'una hectàrea, en recinte que, en tot cas, haurà de tancar-se adequadament i, com a regla general, per mitjà de pantalla vegetal.

f) Activitats terciàries o de servicis. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.^a Establiments d'allotjament turístic i restauració, quan s'acredite que el seu emplaçament diste més de cinc quilòmetres de sòl vacant amb qualificació apta per a albergar estos usos i, a més, concórrega alguna d'estes circumstàncies: la conveniència de la situació aïllada de l'establiment per al gaudi del medi natural i del paisatge o l'oportunitat de la seua situació a partir de la línia d'edificació de les carreteres, per a la prestació de servicis als usuaris d'estes, amb justificació de les instal·lacions i els servicis previstos en les necessitats objectives del trànsit rodat i de la seua compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera de què es tracte. Els establiments d'allotjaments turístics no tindran característiques urbanes ni propiciaran la formació de nuclis de població.

Quan la implantació dels usos mencionats siga d'interés per al desenvolupament turístic rural o es puga escometre per mitjà de la recuperació del patrimoni arquitectònic radicat en el medi rural, podrà

quen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario.

5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.

c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos. Es imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convinga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

d) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

e) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimita una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2.º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

3.º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

f) Actividades terciarias o de servicis. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniència de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicis previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá

exceptuar-se el requisit de distància mínima abans mencionat, així com el de parcel·la mínima a què fa referència este article, amb un informe previ favorable de l'òrgan competent en matèria de turisme.

2.ⁿ Centres recreatius, esportius, d'oci, així com instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura, quan s'acredite suficientment la procedència de la seua implantació en el medi rural, per estar relacionats amb les característiques de l'entorn natural o requerir grans superfícies de sòl no edificat per al seu desenvolupament, i sempre que col·laboren a la sostenibilitat i al manteniment del medi rural no afectat directament per l'actuació.

3.^r Campaments de turisme i instal·lacions semblants o equivalents de caràcter turístic regulats per la legislació de turisme i que no propicien, per les seues característiques i emplaçament, la formació de nuclis de població o de característiques urbanes.

4.^t Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, i servicis funeraris i cementeris, quan, a més de complir la normativa sectorial que específicament les regule, s'acredite prou, en raó a les seues característiques concretes, la procedència del seu emplaçament aïllat i la impossibilitat d'ubicar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia del municipi afectat.

5.^l Plantes per al tractament, valorització, depòsit i eliminació de residus que, per les seues característiques, hagen d'emplaçar-se allunyades d'àrees habitades.

6.^l Obres, infraestructures i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments, transports i comunicacions, d'emplaçament necessari en el sòl no urbanitzable.

7.^m Estacions de subministrament de carburants i àrees de servici de les carreteres, que es tramitaran per la normativa prevista en este títol IV quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via.

8.ⁿ Estacionament de maquinària i vehicles pesants, així com emmagatzematge de vehicles, en recinte a l'aire lliure, que requereisca l'ocupació mínima d'una hectàrea i haurà de tancar-se adequadament i, com a regla general, per mitjà de pantalla vegetal. S'exceptua l'emmagatzematge de vehicles al final de la seua vida útil, el qual s'entendrà inclòs en les activitats a què fa referència el paràgraf 5.^l d'este apartat.

La parcel·la exigible per a les actuacions terciàries o de servicis en el medi rural serà almenys de mitja hectàrea de perímetre ininterromput, de la qual haurà de quedar el cinquanta per cent d'esta lliure de construcció o edificació. Este percentatge no serà aplicable als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci o a les activitats d'emmagatzematge de vehicles i maquinària pesada que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificació.

Per a qualsevol ús i aprofitament s'exigirà una previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i una completa evacuació, arrega i depuració dels residus i aigües residuals. El cost que poguera implicar l'extensió de les xarxes d'estos o altres servicis anirà a càrrec del promotor.

Article 198. Actes d'ús i aprofitament en el medi rural

L'administració i els particulars podran realitzar actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable en els casos previstos en este capítol, amb el compliment dels requisits hi establits i d'acord amb els principis i criteris establits en el títol I, del llibre I d'esta llei, a les determinacions del planejament territorial o urbanístic i a les resolucions administratives corresponents.

Article 199. Actuacions promogudes per les administracions públiques territorials

1. En les actuacions promogudes per les distintes administracions públiques territorials, directament o sota el seu control, per mitjà dels seus concessionaris o agents, per a l'execució d'obres públiques o construccions i instal·lacions de servici públic essencial o activitats d'interés general, que necessiten ubicar-se en el sòl no urbanitzable, s'observarà el que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, en la legislació reguladora del servici o activitat que s'ha d'implantar i en la legislació de règim local.

exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

5.º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.

6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

7.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.

La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrompido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.

Artículo 198. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural

La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en este capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I, de esta ley, a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Artículo 199. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

2. Quan les construccions, obres i instal·lacions siguen promogudes pels concessionaris o agents de l'administració, es requerirà que el sol·licitant acredite davant de l'ajuntament corresponent el títol jurídic que empare esta condició d'agent públic per la qual promou l'actuació en el desenrotllament i explotació de l'activitat normal de servici públic.

3. Les actuacions a què fa referència l'apartat anterior no estan subjectes a declaració d'interés comunitari; a més, tampoc estaran subjectes a llicència municipal aquelles obres, servicis i instal·lacions que, d'acord amb la seua legislació sectorial, n'estiguen exemptes.

4. La llicència municipal urbanística que s'atorgue podrà imposar, si és el cas, l'exigència de compartir per diferents empreses públiques o privades les instal·lacions autoritzades, d'acord amb la normativa sectorial específica corresponent. També podrà imposar l'exigència d'adoptar les mesures que es consideren necessàries per a evitar o reduir el seu impacte paisatgístic en el medi rural.

5. Quan, per a poder exercir les competències respectives sectorials, estes administracions necessiten establir noves determinacions en l'ordenació urbanística vigent, hauran de promoure plans especials o catàlegs de béns i espais protegits en els termes que preveu esta llei.

Article 200. Actuacions promogudes pels particulars

1. Estaran subjectes a llicència municipal urbanística municipal i, si és el cas, a la declaració d'interés comunitari prèvia, en els termes que preveu este capítol, els actes d'ús i aprofitament que promouen els particulars en el sòl no urbanitzable.

2. No es podran atorgar llicències municipals, ni d'obres ni d'activitat, que legitimen usos i aprofitament en sòl no urbanitzable que, en els casos i per mitjà de les tècniques regulades en este capítol, estiguen subjectes a un informe previ, declaració d'interés comunitari o autorització corresponent, fins que conste en l'expedient la seua emissió i, si és el cas, s'acredite el compliment de les condicions imposades per estos.

3. La sol·licitud de les llicències que autoritzen actes d'edificació en sòl no urbanitzable que requerisquen la declaració d'interés comunitari prèvia, hauran d'incorporar esta declaració juntament amb la sol·licitud.

4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'atorgaran després de fer constar el propietari en el registre de la propietat la vinculació de la finca o parcel·la, o part d'esta, amb superfície suficient segons esta llei i el planejament urbanístic, a la construcció autoritzada, i la conseqüent indivisibilitat d'esta, així com a les altres condicions imposades en la llicència i, si és el cas, en la declaració d'interés comunitari.

5. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal en estos casos tindrà efectes desestimadoris, i es considerarà denegada l'autorització.

6. No podran iniciar-se obres o instal·lacions en el medi rural sense que abans s'obtinguen les llicències municipals per al seu funcionament lícit.

Article 201. Activitats, actes d'ús i aprofitament en el sòl no urbanitzable subjectes a llicència municipal sense la declaració d'interés comunitari prèvia

1. Els actes d'ús i aprofitament en sòl no urbanitzable previstos en l'article 197, paràgrafs a, b i c d'esta llei, seran autoritzables per l'ajuntament per mitjà de l'atorgament de les llicències municipals corresponents, sense declaració d'interés comunitari prèvia. En estos casos, a més dels informes o les autoritzacions legalment exigibles, les conselleries competents per raó de la matèria hauran d'emetre informes, i les condicions incloses en estos s'hauran d'incorporar en les llicències corresponents. La sol·licitud d'estos informes o autoritzacions la efectuarà l'ajuntament després de comprovar la compatibilitat urbanística de l'actuació sol·licitada.

2. Sense perjudi de la sol·licitud d'aquells altres informes que es consideren necessaris per aplicació de la normativa sectorial o per les característiques pròpies de la sol·licitud, l'ajuntament, abans d'atorgar la llicència d'obres, haurà de sol·licitar els informes següents:

a) En els casos de l'article 197.a d'esta llei, haurà de sol·licitar informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura, ramaderia,

2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.

3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesitan establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley.

Artículo 200. Actuaciones promovidas por los particulares

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, en los términos previstos en este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable.

2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este capítulo, estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.

3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.

4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán tras hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la conseqüent indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

5. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.

6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

Artículo 201. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario

1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 197, párrafos a, b y c de esta ley, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las conselleries competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar la licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:

a) En los supuestos del artículo 197.a de esta ley, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganade-

caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús i de la seua ubicació.

b) En els casos de l'article 197.c d'esta llei, haurà de sol·licitar informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i en matèria de carreteres.

c) Si l'ús o aprofitament s'ubica en el sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si és el cas, el de l'administració competent per raó dels valors que determinen la protecció d'este sòl.

3. La reutilització d'arquitectura tradicional per a la implantació d'allotjament turístic rural, cellers, almàsseres i establiments de restauració o assimilats en vivenda rural o construcció agrària o industrial legalment edificada, està exempta de declaració d'interès comunitari, però subjecta a informe vinculant de les conselleries competents en matèria de turisme, d'urbanisme, d'agricultura i de carreteres, si és el cas, com també a llicència municipal. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'este precepte podran comportar una ampliació de fins a un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

Article 202. Activitats que requereixen declaració d'interès comunitari

1. La Generalitat intervé en l'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable, dins dels límits i en les condicions establides en esta llei, per mitjà de la seua declaració d'interès comunitari abans de la llicència municipal, en els casos previstos en l'article 197, paràgrafs *d*, *e* i *f* d'esta llei. Així mateix, serà exigible tramitar este procediment per a la implantació d'estes activitats en edificacions existents i per a l'ampliació o reforma de les ja autoritzades, excepte en els casos previstos en l'apartat següent.

2. No requeriran declaració d'interès comunitari:

a) Els usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable que siguen objecte d'assignació per mitjà de plans especials, sense que això els eximisca del pagament del corresponent cànon.

b) Els usos i aprofitaments que estiguen atribuïts per un pla d'acció territorial, sense que això els eximisca del pagament del corresponent cànon.

c) Els usos i aprofitaments que, excepcionalment, estiguen atribuïts en els instruments d'ordenació ambiental previstos en la normativa d'espais naturals protegits que qualifiquen el sòl com a protegit, i en este cas es requerirà, amb caràcter previ a la implantació de l'ús o aprofitament corresponent, l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'espais naturals i de paisatge.

d) Les instal·lacions d'energies renovables:

1.ª Si disposen d'un pla especial aprovat que ordene específicament estos usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en el medi rural.

2.ª Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica la potència de producció energètica de les quals siga menor o igual a doscents cinquanta kW i compreguen la parcel·la mínima exigible pel planejament urbanístic, no inferior a una hectàrea.

3.ª Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica que s'ubiquen en les cobertes de les edificacions legalment situades en el medi rural.

4.ª Les instal·lacions generadores d'energia eòlica, per a consum propi, la potència de producció energètica de les quals siga menor o igual a quinze kW.

5.ª Les instal·lacions generadores d'energia solar tèrmica per a producció o generació d'aigua calenta sanitària per a ús propi.

3. La conselleria competent en matèria d'urbanisme resoldrà en cada cas concret si la modificació de les determinacions en les declaracions d'interès comunitari exigeix complir el mateix procediment legalment previst per a la seua aprovació. No obstant això, no serà necessari obtenir nova declaració d'interès comunitari quan es tracte únicament d'una reforma, sense ampliació exterior d'edificacions o instal·lacions afectes, d'activitats autoritzades per una declaració prèvia, o quan la modificació consistisca en un canvi d'ús sense incidència sobre el territori. En este últim cas, l'interessat haurà de comunicar a l'ajuntament les raons per les quals considera que el canvi d'ús sol·licitat no té incidència sobre el territori i no requereix per això declaració d'interès comunitari. La resolució de la conselleria resoldrà expressament la sol·licitud en atenció a la incidència o no de l'actuació sol·licitada en el territori. La

ria, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación.

b) En los supuestos del artículo 197.c de esta ley, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y en materia de carreteras.

c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo.

3. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerias competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

Artículo 202. Actividades que requieren declaración de interés comunitario

1. La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en esta ley, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en el artículo 197, párrafos *d*, *e* y *f* de esta ley. Asimismo, será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo en los supuestos previstos en el apartado siguiente.

2. No requerirán declaración de interés comunitario:

a) Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

b) Los usos y aprovechamientos que vengan atribuidos por un plan de acción territorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

c) Los usos y aprovechamientos que, excepcionalmente, vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

d) Las instalaciones de energías renovables:

1.º Si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.

2.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a doscientos cincuenta kW. y abarquen la parcela mínima exigible por el planeamiento urbanístico, no inferior a una hectárea.

3.º Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.

4.º Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a quince kW.

5.º Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.

3. La conselleria competente en materia de urbanismo resolverá en cada caso concreto si la modificación de las determinaciones en las declaraciones de interés comunitario exige cumplir el mismo procedimiento legalmente previsto para su aprobación. No obstante, no será necesario obtener nueva declaración de interés comunitario cuando se trate únicamente de una reforma, sin ampliación exterior de edificaciones o instalaciones afectas, de actividades autorizadas por una declaración previa, o cuando la modificación consista en un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio. En este último caso, el interesado deberá comunicar al ayuntamiento las razones por las que considera que el cambio de uso solicitado no tiene incidencia sobre el territorio y no requiere por ello declaración de interés comunitario. La resolución de la conselleria resolverá expresamente la solicitud en atención a la inciden-

falta de resolució expressa en el termini de tres mesos permetrà iniciar el procediment de declaració d'interès comunitari.

Article 203. Règim general de la declaració d'interès comunitari

1. La declaració d'interès comunitari atribueix usos i aprofitaments en el medi rural. Esta declaració haurà d'estar motivada i fundar-se en:

- a) Una valoració positiva de l'activitat sol·licitada.
- b) La necessitat d'emplaçament en el medi rural.
- c) La major oportunitat i conveniència de la localització proposada davant d'altres zones del medi rural.
- d) La utilització racional del territori.

2. La justificació de la necessitat d'emplaçament en el medi rural es realitzarà valorant la impossibilitat física d'ubicar l'activitat en un altre tipus de sòl, la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible o en la recuperació natural de les zones deprimides, la compatibilitat de l'actuació amb la infraestructura verda i el paisatge, la proximitat de l'activitat a les xarxes d'infraestructures ja existents i la contribució de l'activitat a millorar els nivells d'ocupació laboral de la zona. El que s'ha expressat anteriorment s'entendrà sense perjudici d'altres paràmetres que puguen ser tinguts en compte per a la justificació particularitzada de la necessitat d'emplaçament respecte de cada activitat concreta que es puga realitzar en el medi rural.

3. L'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable per mitjà de la seua declaració d'interès comunitari requerirà l'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística, el contingut del qual s'adaptarà al tipus d'actuació proposada i al paisatge on s'ubica. Si, d'acord amb la legislació ambiental, és necessària l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, l'estudi d'abast previst en esta legislació sectorial s'emetrà amb caràcter previ a la declaració d'interès comunitari, i la declaració o estimació d'impacte ambiental s'emetrà amb caràcter previ a l'autorització ambiental integrada o a la llicència ambiental de l'activitat.

4. Les declaracions d'interès comunitari no podran contindre pronunciaments contradictoris ni incompatibles amb el document d'avaluació ambiental que siga procedent emetre segons la legislació sectorial, ni amb els continguts en els informes preceptius emesos en matèria de patrimoni cultural, quan algun d'estos fora preceptiu d'acord amb la seua legislació sectorial.

Article 204. Cànon d'ús i aprofitament en les declaracions d'interès comunitari

1. La declaració d'interès comunitari estarà vinculada a una activitat concreta i obligarà el promotor o propietari a pagar el corresponent cànon d'ús i aprofitament i a complir la resta de compromisos assumits i determinats en esta.

2. El cànon d'ús i aprofitament s'establirà per quantia equivalent al cost econòmic que es derivaria de la transformació urbanística del sòl per a l'obtenció d'una parcel·la de superfície, ús i aprofitament equivalent a l'efectivament ocupada per l'activitat autoritzada per la declaració d'interès comunitari. El cànon es meritirà d'una sola vegada en ocasió de l'atorgament de la llicència urbanística, i l'ajuntament podrà acordar, a sol·licitud de l'interessat, el fraccionament o ajornament del pagament, sempre dins del termini de vigència concedit.

3. L'ajuntament podrà proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament quan es tracte d'activitats benèficoassistencials i sense ànim de lucre acreditat suficientment, o la seua reducció fins a un cinquanta per cent quan es tracte d'activitats industrials, productives, terciàries o de servicis susceptibles de crear ocupació de forma significativa, en relació amb l'ocupació local.

El no-pagament donarà lloc a la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per este concepte s'integraran en el patrimoni municipal del sòl.

Article 205. Termini de l'ús i aprofitament en les declaracions d'interès comunitari

1. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un

plazo o no de la actuación solicitada en el territorio. La falta de resolución expresa en el plazo de tres meses permitirá iniciar el procedimiento de declaración de interés comunitario.

Artículo 203. Régimen general de la declaración de interés comunitario

1. La declaración de interés comunitario atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

- a) Una valoración positiva de la actividad solicitada.
- b) La necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.
- d) La utilización racional del territorio.

2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la imposibilidad física de ubicar la actividad en otro tipo de suelo, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.

3. La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, el estudio de alcance previsto en esta legislación sectorial se emitirá con carácter previo a la declaración de interés comunitario, y la declaración o estimación de impacto ambiental se emitirá con carácter previo a la autorización ambiental integrada o a la licencia ambiental de la actividad.

4. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios ni incompatibles con el documento de evaluación ambiental que proceda emitir según la legislación sectorial, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguno de ellos fuera preceptivo por su legislación sectorial.

Artículo 204. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá por cuantía equivalente al coste económico que se derivaría de la transformación urbanística del suelo para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la efectivamente ocupada por la actividad autorizada por la declaración de interés comunitario. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéficoasistenciales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un cincuenta por cien cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local.

El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

Artículo 205. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario

1. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, estable-

determinat termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la declaració d'interès comunitari, que no podrà excedir els trenta anys, excepte en els casos exceptuats per esta llei.

2. El transcurs del termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït produirà la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística, si bé l'interessat podrà, abans del venciment d'este termini, sol·licitar de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme pròrroga per un període igual o inferior a l'inicialment assignat. Transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud de pròrroga formulada per l'interessat sense que la conselleria haja resolt sobre aquella, es produiran pròrrogues tàcites anuals successives, comptadores des del venciment del termini precedent, fins que es declare la caducitat o la pròrroga expressa per a quan acabe el període anual corresponent.

3. Caducada la declaració d'interès comunitari, el seu titular cessarà l'activitat, desmantellarà les instal·lacions i demolirà les construccions realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original. La resolució per la qual s'acorde la caducitat haurà de fixar, en funció de les característiques pròpies de cada activitat, el termini per al compliment d'estes obligacions.

Article 206. Atorgament de la declaració d'interès comunitari

1. Les actuacions subjectes a una declaració d'interès comunitari prèvia iniciaran el procediment per mitjà de sol·licitud de l'interessat presentada davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, i adjuntaran, a més de la documentació pertinent, d'acord amb el que establixen els articles anteriors, un document descriptiu de l'actuació, subscrit per tècnic competent, l'estructura i continguts del qual els fixarà la conselleria competent en matèria d'urbanisme, comprensiu de memòria informativa i justificativa, plànols d'informació i ordenació i estudi d'integració paisatgística.

2. La instrucció i la resolució del procediment correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, la qual no admetrà a tràmit, amb audiència prèvia a l'interessat, aquelles iniciatives que no s'ajusten als pressupostos exigits per esta llei i el planejament aplicable.

3. En tot cas, l'admissió a tràmit de la sol·licitud no prejutja el sentit de la resolució definitiva que s'adopte. El termini per a resoldre sobre l'admissió a tràmit i convocar informació pública serà de dos mesos, i s'aplicarà la regla del silenci positiu.

4. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, admesa a tràmit la sol·licitud, sotmetrà l'expedient simultàniament a:

a) Informació pública per un període mínim de vint dies hàbils, anunciada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i en el tauler d'edictes de l'ajuntament afectat. Durant este període, el projecte es trobarà depositat, per a consulta pública, en un local de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme situat a la capital de província.

No serà preceptiu reiterar este tràmit en un mateix procediment, encara que s'introduïsquen modificacions substancials en el projecte: bastarà amb la notificació de la resolució definitiva que s'adopte als interessats personats en les actuacions i a aquells que pogueren resultar afectats en els seus drets subjectius amb les modificacions introduïdes.

b) Informes dels distints departaments i òrgans competents de les administracions estatal, local i autonòmica que pogueren veure's afectats en les seues competències respectives, així com dels ajuntaments contigus. Se sol·licitarà, així mateix, informe de l'ajuntament sobre el terme municipal del qual se sol·licite implantar l'actuació. Estos informes podran versar sobre el contingut del seu planejament o altres consideracions d'oportunitat. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes no interrompra la tramitació, tot això sense perjudi del que es derive de la legislació sectorial.

c) Audiència, amb notificació expressa, als titulars de béns i drets afectats per l'actuació i de les finques contigus, perquè puguen al·legar, reclamar o suggerir el que consideren oportú.

5. L'òrgan competent de la conselleria amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme haurà de resoldre i notificar a l'interessat, en el termini màxim de sis mesos, el procediment de declaració d'interès comunitari. Transcorregut este termini sense que s'haja notificat la resolució expressa, es podrà entendre desestimada la sol·licitud.

cerà un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años, salvo en los casos exceptuados por esta ley.

2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística, si bien el interesado podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo pròrroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de pròrroga formulada por el interesado sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquella, se producirán pròrrogas tàcites anuales sucesivas, contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la pròrroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.

3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá al cese de la actividad, a desmantelar las instalaciones y a demoler las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original. La resolución por la que se acuerde la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 206. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario

1. Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud del interesado presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando, además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, un documento descriptivo de la actuación, suscrito por técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán por la conselleria competente en materia de urbanismo, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística.

2. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual no admitirá a trámite, previa audiencia al interesado, aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por esta ley e el planeamiento aplicable.

3. En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte. El plazo para resolver sobre la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo.

4. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:

a) Información pública por un período mínimo de 20 días hábiles, anunciada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y en el tablón de edictos del ayuntamiento afectado. Durante ella, el proyecto se encontrará depositado, para consulta pública, en un local de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo situado en la capital de provincia.

No serà preceptiu reiterar este tràmit en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a los interesados personados en las actuaciones y a aquellos que pudieran resultar afectados en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones estatal, local y autonòmica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos colindantes. Se solicitará asimismo informe del ayuntamiento sobre cuyo término municipal se solicite implantar la actuación. Estos informes podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

c) Audiencia, con notificación expresa, a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes, para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

5. El procedimiento de declaración de interés comunitario deberá resolverse y notificarse al interesado en el plazo máximo de seis meses por el órgano competente de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera notificado la resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

6. Quan es tracte d'activitats industrials, productives i terciàries o de servicis, i en atenció a la seua capacitat per a crear ocupació, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà acordar la seua tramitació urgent a proposta de l'ajuntament. En eixe cas, els terminis que preveu esta llei es reduiran a la mitat, i el termini d'informació pública serà de vint dies hàbils.

En la sol·licitud d'informes i dictàmens es farà constar la declaració d'urgència. No es tramitaran amb caràcter d'urgència aquelles actuacions que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes exigits per la legislació de patrimoni cultural immoble o impacte ambiental.

7. La resolució de declaració d'interés comunitari s'adoptarà motivadament i serà coherent amb les directrius, criteris i determinacions del planejament territorial i urbanístic aplicable; ponderarà la necessitat de l'emplaçament proposat en el medi rural, la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible econòmic i social, el medi natural, la infraestructura verda i el paisatge i les xarxes d'infraestructures o servicis públics existents, i en l'oportunitat d'escometre l'actuació proposada en el marc de la correcta vertebració del territori.

8. La declaració d'interés comunitari s'atorgarà sempre condicionada al fet que abans de l'inici de les obres s'obtinguen les llicències, autoritzacions i permisos que siguen necessaris per al lícit exercici de l'activitat, així com a inscriure en el registre de la propietat la vinculació del terreny a l'ús i aprofitament autoritzat, amb les altres condicions establides en aquella. Es podrà iniciar el procediment de declaració de caducitat de la declaració d'interés comunitari si, en el termini de sis mesos comptador des de la notificació, no se sol·licita la preceptiva llicència municipal urbanística, en els termes que preveu la legislació urbanística, o no s'inscriu en el registre de la propietat corresponent.

Article 207. Caducitat i revocació de les declaracions d'interés comunitari

1. La declaració de caducitat s'adoptarà mitjançant una resolució motivada del conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'expedient instruït a este efecte amb audiència de l'interessat i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, serà procedent deixar sense efecte la declaració d'interés comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o modes a què s'haguera subordinat.

2. La revisió de la declaració d'interés comunitari tindrà lloc quan desapareguen les circumstàncies que van motivar el seu atorgament o quan sobrevingueren altres que si hagueren existit aleshores, haurien justificat la denegació.

3. Les resolucions en virtut de les quals s'acorde declarar la caducitat, revisar o deixar sense efecte la declaració d'interés comunitari, s'inscriuran en el registre de la propietat als efectes del canvi de l'estat jurídic que afecta al propietari i de les repercussions que, per a les llicències municipals, es puguen derivar d'estos actes.

4. Les resolucions definitives que s'adopten en este sentit aniran acompanyades de la suspensió immediata de l'activitat i, si és procedent, de l'orde de desmantellament de les instal·lacions i eradicació de l'activitat, amb reposició dels terrenys afectats el seu estat original, i de la fixació del termini per al compliment de les obligacions esmentades. Estes circumstàncies es faran constar en l'assentament de cancel·lació de la declaració d'interés comunitari.

CAPÍTOL II

Actuacions d'edificació en el sòl urbanitzable sense programació

Article 208. Règim d'usos i edificació en el sòl urbanitzable sense programació

1. Els terrenys classificats pel pla general estructural com a sòl urbanitzable, i que no tinguen la programació aprovada i vigent, estaran subjectes a les limitacions següents, a més de les aplicables en virtut d'altres lleis:

6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en esta ley se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de 20 días hábiles.

En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

7. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, el medio natural, la infraestructura verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.

8. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el registro de la propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con las demás condiciones establecidas en aquella. Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística, o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

Artículo 207. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario

1. La declaración de caducidad se adoptará mediante resolución motivada del conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia del interesado y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.

2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.

3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el registro de la propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario y de las repercusiones que, para las licencias municipales, pudieran derivarse de tales actos.

4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones. Estas circunstancias se harán constar en el asiento de cancelación de la declaración de interés comunitario.

CAPÍTULO II

Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación

Artículo 208. Régimen de usos y edificación en el suelo urbanizable sin programación

1. Los terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, y que no tengan la programación aprobada y vigente, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras leyes:

a) Només es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o semblants, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, i s'ajusten als plans o normes establits per la conselleria competent en agricultura, que haurà d'emetre el corresponent informe, així com les vinculades funcionalment a l'execució i manteniment dels servicis públics.

b) El tipus de construcció haurà de ser adequat al seu emplaçament i condició aïllada, d'acord amb les normes que el planejament aplicable establisca, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

c) En les divisions i segregacions de terrenys, no podran efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions del planejament aplicable i de la legislació agrària.

2. En els casos de terrenys inclosos en un programa d'actuació integrada que va concloure anormalment per mitjà de caducitat o resolució, quedaran en la situació que resulte de la resolució del programa d'actuació integrada d'acord amb l'article 165 d'esta llei.

Article 209. Obres i usos transitoris en l'àmbit de sectors, unitats d'execució o actuacions aïllades

1. Fins a l'aprovació del programa d'actuació, en les edificacions existents s'admetran les obres i usos regulats en esta llei per als edificis en situació de fora d'ordenació.

2. Tant en els sectors de pla parcial, pla de reforma interior i unitats d'execució, com en el sòl inclòs en actuacions aïllades, es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven, d'acord amb l'article 216 d'esta llei.

Si es tracta d'usos públics sobre propietat privada, el compromís d'eradicació es formalitzarà per mitjà de conveni, que preveurà, si és el cas, l'alternativa futura d'emplaçament del servici, quan vença el termini o la condició pactats per al seu trasllat.

CAPÍTOL III

Minimització d'impactes ambientals en el sòl no urbanitzable

Article 210. Actuacions de minimització de l'impacte territorial generat pels nuclis de vivendes en el sòl no urbanitzable

1. El pla general estructural, o qualsevol instrument de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural, podran delimitar com a zona urbanística en el sòl no urbanitzable els nuclis de vivendes consolidats que han de minimitzar el seu impacte territorial, la implantació dels quals s'haja efectuat al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació.

2. Als efectes de la delimitació a què fa referència l'apartat anterior, es consideren nuclis de vivendes consolidats les agrupacions de vivendes implantades sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals pròpies de l'àmbit territorial, i amb una densitat igual o superior a tres vivendes per hectàrea, sobre les quals no càpia la realització de mesures de restauració de la legalitat urbanística o hagen quedat fora d'ordenació.

3. L'ordenació detallada d'estes àrees es realitzarà per mitjà d'un pla especial que podrà comprendre fases d'execució de les obres d'urbanització, i correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme l'aprovació definitiva del pla especial, conforme al llibre I d'esta llei, i, a l'ajuntament, la selecció del programa d'actuació integrada i la designació de l'urbanitzador, segons este llibre II.

Article 211. Ordenació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial

1. El programa i el pla especial comprendran, almenys, els documents tècnics següents:

a) Memòria descriptiva de la situació actual i justificativa de la proposta, en la qual es descriuran les circumstàncies d'implantació de cada nucli de vivendes, s'identificaran les parcel·les cadastrals que l'integren, es relacionaran les construccions i usos existents i les característiques

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

b) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y de la legislación agraria.

2. En los supuestos de terrenos incluidos en un programa de actuación integrada que concluyó anormalmente mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada de acuerdo con el artículo 165 de esta ley.

Artículo 209. Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas

1. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en esta ley para los edificios en situación de fuera de ordenación.

2. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con el artículo 216 de esta ley.

Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio, cuando venza el plazo o condición pactados para su traslado.

CAPÍTULO III

Minimización de impactos ambientales en el suelo no urbanizable

Artículo 210. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable

1. El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.

2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable que conserven una parcelación de características rurales propias del ámbito territorial, y con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sobre las que no quepa la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o hayan quedado fuera de ordenación.

3. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un plan especial que podrá comprender fases de ejecución de las obras de urbanización, correspondiendo a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial, conforme al Libro I de esta ley y, al ayuntamiento, la selección del programa de actuación integrada y la designación del urbanizador, según este libro II.

Artículo 211. Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial

1. El programa y el plan especial comprenderán, al menos, los siguientes documentos técnicos:

a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describirán las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identificarán las parcelas catastrales que lo integran, se relacionarán las construcciones y usos existentes y

ques dels servicis dels quals estiguen dotades. S'afegirà un annex amb la relació dels propietaris afectats.

b) Plànols d'estat actual de la parcel·lació, grau d'urbanització, grau d'edificació, relació amb els nuclis urbans, activitats qualificades i amb la xarxa primària d'infraestructures i servicis existents.

c) Plànol d'ordenació que efectue una delimitació del perímetre del nucli de vivendes consolidat, incloent-hi els terrenys inedificables estrictament necessaris per a integrar la infraestructura verda del seu àmbit territorial, per a ultimar la trama de la vora i els necessaris per a implantar les dotacions públiques que es consideren adequades per al benestar de la població i la protecció de la qualitat del medi ambient. L'ordenació que es proposa respectarà la parcel·lació existent, sense perjudici dels ajustos que siguin necessaris per a complir els condicionants establits en este article.

d) Projecte d'urbanització, que incloga les obres d'urbanització estrictament adequades per a atendre les necessitats residencials existents i per a la minimització d'impactes que motiva el planejament, adaptades al caràcter de l'actuació i al parcel·lari, orografia, camins i altres infraestructures existents. En particular, inclourà un sistema de depuració d'abocaments de tota índole, i podrà ser agrupat per vivendes l'arregla regular de residus sòlids i el subministrament d'aigua potable, així com l'adequada connexió del nucli de vivendes amb la xarxa viària.

e) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, incloent-hi altres costos de regularització previstos i termini d'execució de les obres i l'informe de sostenibilitat econòmica.

f) Si és el cas, conveni urbanístic que regule les relacions entre els propietaris i l'administració actuant. Els costos derivats de la minimització de l'impacte territorial hauran de ser assumits pels propietaris afectats.

2. En el cas que hi haja activitats que puguen ser incompatibles amb l'ús residencial a una distància del nucli de vivendes inferior a la prevista per la normativa específica que els siga aplicable, es requerirà informe de les conselleries competents en matèria d'indústria i ordenació del territori.

3. Excepte conveni acordat entre els propietaris que representen la majoria de les parcel·les edificables privatives resultants i l'ajuntament, i en este cas es determinarà la modalitat d'execució per la propietat d'acord amb esta llei, el desplegament i execució de l'actuació es durà a terme per iniciativa pública, bé per mitjà de gestió directa, bé per mitjà de gestió indirecta a través de la selecció d'un urbanitzador, d'acord amb el que estableix esta llei i la legislació estatal de contractes del sector públic.

4. En el cas de gestió directa, l'execució de l'actuació de minimització d'impacte podrà desenrotllar-se per mitjà de l'aplicació del règim de contribucions especials.

5. Es permetrà l'execució per fases de les obres d'urbanització, sempre que el termini total d'estes no supere els cinc anys, el qual podrà ser ampliat fins a un màxim del doble en aquells casos justificats per l'elevat cost d'urbanització per metre quadrat o per les dificultats tècniques de la seua execució.

Article 212. Efectes de l'actuació de minimització de l'impacte territorial

1. Després de l'aprovació del pla especial i el programa d'actuació, les parcel·les existents seran indivisibles, excepte per a l'agregació de la part segregada a una altra contigua, si ambdós complixen la parcel·la mínima establida.

2. Les vivendes existents, una vegada concloues les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, podran ser legalitzades per mitjà de la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres de legalització.

3. Les parcel·les no edificades hauran de quedar fora de l'àmbit de l'actuació; si s'inclou alguna, romandrà sense edificació en el seu ús agrari o forestal o serà destinada a espai lliure.

las características de los servicios de que estén dotadas. Se añadirá un anexo con la relación de los propietarios afectados.

b) Planos de estado actual de parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.

c) Plano de ordenación que efectúe una delimitación del perímetro del núcleo de viviendas consolidado, incluyendo los terrenos inedificables estrictamente necesarios para integrar la infraestructura verde de su ámbito territorial, para ultimar la trama del borde y los necesarios para implantar las dotaciones públicas que se consideren adecuadas para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente. La ordenación que se proponga respetará la parcelación existente, sin perjuicio de los ajustes que resulten necesarios para cumplir los condicionantes establecidos en este artículo.

d) Proyecto de urbanización, que incluya las obras de urbanización estrictamente adecuadas para atender las necesidades residenciales existentes y para la minimización de impactos que motiva el planeamiento, adaptadas al carácter de la actuación y al parcelario, orografía, caminos y otras infraestructuras existentes. En particular, incluirá un sistema de depuración de vertidos de toda índole, pudiendo ser agrupado por viviendas, la recogida regular de residuos sólidos y el suministro de agua potable, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

e) Estudio de viabilidad económica de la inversión, incluyendo otros costos de regularización previstos y plazo de ejecución de las obras e informe de sostenibilidad económica.

f) En su caso, convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la administración actuante. Los costos derivados de la minimización del impacto territorial habrán de ser asumidos por los propietarios afectados.

2. En el caso de que existan actividades que puedan resultar incompatibles con el uso residencial a una distancia del núcleo de viviendas inferior a la prevista por la normativa específica que les sea de aplicación, se requerirá informe de las conselleries competents en materia de industria y ordenación del territorio.

3. Salvo convenio acordado entre los propietarios que representen la mayoría de las parcelas edificables privativas resultantes y el ayuntamiento, en cuyo caso se determinará la modalidad de ejecución por la propiedad conforme a esta ley, el desarrollo y ejecución de la actuación se llevará a cabo por iniciativa pública, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de la selección de un urbanizador, de acuerdo a lo establecido en esta ley y en la legislación estatal de contratos del sector público.

4. En el caso de gestión directa, la ejecución de la actuación de minimización de impacto podrá desarrollarse mediante la aplicación del régimen de contribuciones especiales.

5. Se permitirá la ejecución por fases de las obras de urbanización, siempre que el plazo total de las mismas no supere los cinco años, pudiendo ampliarse hasta un máximo del doble en aquellos casos justificados por el elevado coste de urbanización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución.

Artículo 212. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial

1. Tras la aprobación del plan especial y el programa de actuación, las parcelas existentes serán indivisibles, salvo para la agregación de la parte segregada a otra colindante, si ambas cumplen la parcela mínima establecida.

2. Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización.

3. Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito de la actuación; si se incluyera alguna, permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre.

LLIBRE III
DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTOL ÚNIC
Disciplina urbanística

CAPÍTOL I
*Activitat administrativa de control
de la legalitat urbanística*

Secció I
Llicències

Article 213. Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes d'esta llei i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguen procedents d'acord amb la legislació aplicable, tots els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i volada, i en particular els següents:

a) Les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de nova planta.

b) Les obres d'ampliació de qualsevol classe de construccions, edificis i instal·lacions existents.

c) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, siga quin siga el seu ús.

d) Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional.

e) La demolició de les construccions.

f) Els actes de divisió de terrenys o de parcel·lació de finques, excepte en els casos legals d'innecessarietat de llicència.

g) La modificació de l'ús de les construccions, edificacions i instal·lacions, així com l'ús de la volada sobre estos.

h) Els actes d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, siga quin siga l'àmbit de l'obra.

i) Els desmunt, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen la pràctica ordinària de labors agrícoles.

j) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, excepte el que disposa l'article 215.1.b d'esta llei.

k) L'acumulació d'abocaments i el depòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte el que disposa l'article 214 d'esta llei.

l) L'alçament de murs de fàbrica i el tancament, en els casos i sota les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans reguladors de la seua harmonia amb l'entorn.

M. L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsòl.

n) L'obertura de camins, així com la seua modificació o pavimentació.

o) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes, hivernacles i instal·lacions semblants, provisionals o permanents.

p) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.

q) Les tals i abatiment d'arbres que constituïsquen massa arbòria, espai boscós, arbreda o parc, a excepció de les autoritzades en el medi rural pels òrgans competents en matèria agrària o forestal.

r) L'execució d'obres d'urbanització, excepte el que disposa l'article 214 d'esta llei.

s) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

t) Totes les altres actuacions en què ho exigisca el planejament o les ordenances municipals.

Article 214. Actuacions subjectes a declaració responsable

Estan subjectes a declaració responsable, en els termes de l'article 222 d'esta llei:

a) La instal·lació de connexions elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en el subsòl, només en sòl urbà i sempre que no afecte domini públic.

LIBRO III
DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTULO ÚNICO
Disciplina urbanística

CAPÍTULO I
*Actividad administrativa de control
de la legalidad urbanística*

Sección I
Licencias

Artículo 213. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

e) La demolición de las construcciones.

f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesarietad de licencia.

g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.

i) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 215.1.b de esta ley.

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley.

l) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado, en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.

M. La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

p) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

q) Las talsas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

r) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 214 de esta ley.

s) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

t) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.

Artículo 214. Actuaciones sujetas a declaración responsable

Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 222 de esta ley:

a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público.

b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura o l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions de tota classes, siga quin siga el seu ús, que no comporten ampliació ni obra de nova planta.

c) Les obres de mera reforma que no comporte alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, així com les de manteniment de l'edificació que no requerisquen col·locació de bastiment en la via pública.

d) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conculsa la seua construcció, d'acord amb el que preveu la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, així com el segon i següents actes d'ocupació de vivendes.

Article 215. Actuacions no subjectes a llicència

1. No estan subjectes a llicència urbanística els actes enunciats en l'article 213:

a) Quan hagen sigut prèviament autoritzats com a conseqüència de l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'obra pública o de gestió urbanística dels mateixos efectes autoritzatoris.

b) Quan es tracte d'obres auxiliars o constitutives d'una instal·lació subjecta a autorització ambiental integrada o llicència ambiental i l'administració verifique, en un mateix procediment, el compliment de la normativa urbanística, a més de les condicions ambientals exigibles.

c) Quan es tracte d'actuacions auxiliars de la realització d'una obra autoritzada per llicència, com ara l'aplec de materials.

2. Quan els actes d'edificació i ús del sòl, i aquells altres que preveu esta llei, els realitzaren particulars en terrenys de domini públic s'exigirà també llicència, sense perjudi de les autoritzacions o concessions que siga pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La falta d'autorització o concessió impedirà al sol·licitant obtindre llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.

Article 216. Llicència d'obres i usos provisionals

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no dificulten la seua execució ni el desincentiven, en sòl urbà sense edificar sobre el qual no existisca sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

2. La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demoler o eradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que haurà de fer-se constar en el registre de la propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

Article 217. Llicències d'intervenció

1. La llicència d'intervenció controla l'oportunitat tècnica de les obres en edificis catalogats per a la millor preservació de les característiques culturals el reconeixement col·lectiu de les quals s'expressa en la catalogació. El seu atorgament s'efectuarà per resolució degudament motivada.

2. Les llicències d'intervenció han de preveure conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final d'estes. La demolició d'edificis subjectes a llicència d'intervenció només podrà autoritzar-se per mitjà d'esta i només si fóra impossible la conservació o si la catalogació no obeeira al valor intrínsec de la construcció, sinó a la seua mera importància ambiental. En este cas, la llicència podrà autoritzar la substitució de l'edifici, si és possible parcial, sota condicions especials. Les obres d'intervenció s'ajustaran a les prescripcions del catàleg i del planejament, però la seua autorització podrà concretar altres condicions addicionals, salvaguardant els valors protegits.

Article 218. Contingut i abast de la intervenció municipal

Les llicències urbanístiques autoritzaran l'exercici del dret a edificar o a realitzar les actuacions urbanístiques per a les quals se sol·licita, en les condicions establides en esta llei i en el planejament.

b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación ni obra de nueva planta.

c) Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.

d) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

Artículo 215. Actuaciones no sujetas a licencia

1. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el artículo 213:

a) Cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública o de gestión urbanística de iguales efectos autorizatorios.

b) Cuando se trate de obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a autorización ambiental integrada o licencia ambiental y la administración verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.

c) Cuando se trate de actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, como el acopio de materiales.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta ley, se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 216. Licencia de obras y usos provisionales

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 217. Licencias de intervención

1. La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras en edificios catalogados para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. La demolición de edificios sujetos a licencia de intervención solo podrá autorizarse mediante esta y solo si fuese imposible la conservación o si la catalogación no obedeciese al valor intrínseco de la construcción, sino a su mera importancia ambiental. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

Artículo 218. Contenido y alcance de la intervención municipal

Las licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o a realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en la presente ley y en el planeamiento.

Article 219. Condicions d'atorgament de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran o denegaran d'acord amb les previsions de la legislació i del planejament, excepte el dret de propietat i sense perjudici del de tercers.

2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que esta es produïska fora del termini legalment establert i, en este cas, seran aplicables els vigents al temps de la sol·licitud.

Quan les llicències urbanístiques resulten sobrevingudament disconformes amb el planejament podran ser revocades si la conservació total o parcial de l'acte administratiu no fóra possible, amb reconeixement al seu titular de la indemnització que corresponga per aplicació de la legislació estatal.

3. El procediment per a la concessió de llicència només s'entendrà iniciat quan la petició estiga acompanyada d'un projecte tècnic i dels altres documents indispensables per a dotar de contingut la resolució.

4. La denegació de les llicències urbanístiques haurà de ser motivada.

5. Les entitats locals denegaran, en exercici de la seua potestat de defensa i recuperació dels béns de domini públic, les llicències l'atorgament de les quals permeta l'ocupació il·legal d'estos.

Article 220. Competència i procediment

1. La competència i el procediment d'atorgament de llicències s'ajustaran a la legislació sectorial que en cada cas les regule, a la de règim local i a la del procediment administratiu comú.

2. L'expedient haurà d'incorporar el projecte tècnic, les autoritzacions que siguen procedents i, a més, informe tècnic i jurídic.

Article 221. Terminis per a l'atorgament de llicències

1. Les llicències urbanístiques es resoldran en els terminis següents:

- Les de parcel·lació o divisió de terrenys, en el termini d'un mes.
- Les llicències que comporten obres majors de nova construcció o reforma estructural d'entitat equivalent a una nova construcció o les de derrocament, respecte a edificis no catalogats, en el termini de dos mesos.

c) Les d'intervenció, que seran qualssevol que afecten un edifici catalogat o en tràmit de catalogació, en el de tres mesos.

2. Els ajuntaments podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte, a reserva de l'esmena o suplement d'este en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa.

Article 222. Declaració responsable per a l'execució d'obres de reforma d'edificis, construccions o instal·lacions i obres menors

1. La declaració responsable per als casos de l'article 214 d'esta llei s'ajustarà al que preveu la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú.

2. La declaració responsable adjuntarà els documents addicionals següents:

a) Acreditació de la identitat del promotor i de la resta dels agents de l'edificació.

b) Descripció gràfica i escrita de l'actuació i la seua ubicació física, així com el projecte subscrit per tècnic competent quan ho requerisca la naturalesa de l'obra, amb un informe succint emés pel redactor que acredite el compliment de la normativa exigible.

c) Documentació addicional exigida per la normativa ambiental, quan calga.

d) Indicació del temps en què es pretén iniciar l'obra i les mesures relacionades amb l'evacuació de runes i la utilització de la via pública.

3. El promotor, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que complix tots els requisits exigibles per a executar les obres, i hi presentada davant l'ajuntament o entitat local competent juntament amb tota la documentació exigida, estarà habilitat per a l'inici immediat de les obres, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits habilitants per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executa al contingut de la declaració.

Artículo 219. Condiciones de otorgamiento de las licencias

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento podrán ser revocadas si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

3. El procedimiento para la concesión de licencia solo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.

4. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.

5. Las entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

Artículo 220. Competencia y procedimiento

1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustarán a la legislación sectorial que en cada caso las regule, a la de régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

2. El expediente deberá incorporar el proyecto técnico, las autorizaciones que procedan y, además, informe técnico y jurídico.

Artículo 221. Plazos para el otorgamiento de licencias

1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

a) Las de parcelación o división de terrenos, en el plazo de un mes.

b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, en el plazo de dos meses.

c) Las de intervención, que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el de tres meses.

2. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de este en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

Artículo 222. Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones y obras menores

1. La declaración responsable para los supuestos del artículo 214 de esta ley se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. La declaración responsable se acompañará de los siguientes documentos adicionales:

a) Acreditación de la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación.

b) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, así como proyecto suscrito por técnico competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

c) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.

d) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.

3. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada esta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

4. La presentació de la declaració responsable, efectuada en els termes que preveu esta disposició, tindrà els efectes que la normativa aplicable atribueix a la concessió de la llicència municipal i es podrà fer valdre tant davant de l'administració com davant de qualsevol altra persona, natural o jurídica, pública o privada.

5. La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, manifestació o document que s'adjunte o incorpore a la declaració responsable, o la no-presentació davant de l'administració competent d'esta, determinarà la impossibilitat d'iniciar les obres o de realitzar els actes corresponents des del moment que es tinga constància d'estos fets, sense perjudici de les responsabilitats que se'n deriven. La resolució administrativa que declare estes circumstàncies podrà determinar l'obligació de l'interessat de restituir la situació jurídica al moment previ al reconeixement o a l'exercici del dret o a l'inici de l'activitat corresponent; tot això sense perjudici de la tramitació, si és el cas, del procediment sancionador corresponent.

6. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les declaracions responsables seran els que estiguen vigents en el moment de la presentació.

Article 223. Silenci administratiu

1. El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat resolució expressa legitimarà l'interessat que haja presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els casos de l'article 213.c, g, l i m d'esta llei.

2. La resta de llicències s'entendran desestimades per silenci administratiu si haguera vençut el termini per a notificar la resolució sense que esta s'haja practicat.

Article 224. Actes promoguts per administracions públiques

1. Els actes especificats en l'article 213 d'esta llei que siguen promoguts per l'administració General de l'Estat, per la Generalitat o per les entitats de dret públic dependents o hi vinculades, estaran subjectes a llicència municipal, llevat de les excepcions previstes en la legislació sectorial aplicable.

2. L'òrgan promotor de l'obra remetrà a l'ajuntament el projecte, per al seu examen, durant el termini de dos mesos, amb simultània informació pública d'este, si cal. El projecte adjuntarà memòria justificativa del compliment de la normativa urbanística i el planejament aplicable. El termini podrà ser reduït en casos d'urgència.

3. Si l'ajuntament manifesta oposició fundada al projecte, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori resoldrà raonadament sobre l'execució o modificació d'este projecte.

4. Quan l'obra siga promoguda per l'administració de l'Estat se subjectarà a les prescripcions legals que li siguen aplicables.

Article 225. Caducitat de les llicències

1. Totes les llicències s'atorgaran per un termini determinat, tant per a iniciar com per a acabar les obres, excepte les referides als usos, que tindran vigència indefinida sense perjudici de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada moment els regulen.

2. Els ajuntaments podran concedir pròrrogues dels terminis de les llicències per un nou termini no superior a l'acordat inicialment, sempre que la llicència siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment de l'atorgament de la pròrroga.

3. L'òrgan competent per a concedir la llicència declararà, d'ofici o a instància de part, la caducitat de les llicències, amb audiència prèvia a l'interessat, una vegada transcorreguts els terminis corresponents.

4. La declaració de caducitat extingirà la llicència, i no es podran iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i s'obté una de nova ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. Si l'obra o instal·lació queda inacabada o paralitzada, després de la declaració de caducitat, podrà dictar-se orde d'execució per a culminar els treballs imprescindibles per a assegurar la seguretat, salubritat i ornament públic de l'obra interrompuda. Transcorregut un any des de la declaració de caducitat, l'obra inacabada podrà subjectar-se al règim d'edificació forçosa.

4. La presentación de la declaración responsable, efectuada en los términos previstos en esta disposición, surtirá los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de esta, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. La resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.

6. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las declaraciones responsables serán los que estén vigentes en el momento de su presentación.

Artículo 223. Silencio administrativo

1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará al interesado que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 213, c, g, l y m de esta ley.

2. El resto de licencias se entenderán desestimadas por silencio administrativo si hubiese vencido el plazo para notificar la resolución sin que la misma se haya practicado.

Artículo 224. Actos promovidos por administraciones públicas

1. Los actos especificados en el artículo 213 de esta ley que sean promovidos por la administración General del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia municipal, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable.

2. El órgano promotor de la obra remitirá al ayuntamiento el proyecto, para su examen durante el plazo de dos meses, con simultánea información pública del mismo si fuera necesaria. El proyecto se acompañará de memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística y planeamiento aplicable. El plazo podrá ser reducido en supuestos de urgencia.

3. Si el ayuntamiento manifestase oposición fundada al proyecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio resolverá razonadamente sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto.

4. Cuando la obra sea promovida por la administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

Artículo 225. Caducidad de las licencias

1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

2. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.

3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

4. La declaración de caducidad extingirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

Article 226. Obligacions de les empreses subministradores de servicis

1. Per a la contractació dels seus servicis, les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions exigiran al titular de l'obra o activitat l'acreditació de l'obtenció dels corresponents instruments d'intervenció urbanística i ambiental.

2. Les ordes de suspensió, paralització o demolició de qualssevol obres, usos o edificacions seran notificades a les companyies que subministren o presten els servicis especificats en l'apartat anterior, a fi que, en el termini de deu dies, suspenguen els subministraments corresponents.

3. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'hagen legalitzat les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en este sentit de l'administració a les empreses subministradores.

4. Les companyies que subministren o presten servicis d'energia, aigua, gas, telefonia i altres servicis, hauran de:

a) Abstindre's d'estendre xarxes i prestar servicis o subministraments a terrenys, edificacions, instal·lacions, obres o construccions, si no se'ls acredita que estos disposen dels instruments corresponents d'intervenció urbanística i ambiental per a l'ús efectiu al qual es destinen. Amb esta finalitat exigiran una còpia de legalitat, la qual custodiaran sota la seua responsabilitat, de qui els requerisquen els servicis.

b) Atendre en el termini de deu dies des de la seua recepció les ordes de suspensió de subministrament donades per l'administració urbanística en relació amb aquelles activitats i obres la paralització de les quals haja ordenat, dins del procediment de protecció i restabliment de la legalitat urbanística.

c) Atendre complidament, respecte dels servicis que presten, els requeriments d'informació que l'autoritat urbanística els dirigeixca.

Secció II
Cèdula de garantia urbanística

Article 227. Cèdula de garantia urbanística

1. Els ajuntaments hauran d'expedir, a petició dels interessats i en el termini d'un mes, cèdula de garantia urbanística per a les parcel·les susceptibles d'edificació o ús privat d'esta. La cèdula expressarà la zonificació i classificació urbanística i el seu termini màxim de vigència serà d'un any.

2. El propietari del solar o de la parcel·la respecte a la qual s'haja expedit vàlidament la cèdula, per primera vegada, tindrà dret al fet que, durant la vigència d'esta, si no se mantenen les condicions urbanístiques hi expressades, els municipis responsables reparen els perjudicis patrimonials causats pels canvis d'ordenació sobrevinguts, sempre que l'interessat no tinguera pendent el compliment de deures de cessió, equidistribució o urbanització i així constara en esta cèdula.

3. L'atorgament de cèdules de garantia urbanística quedarà en suspensió amb motiu de la suspensió de l'atorgament de llicències.

4. Amb independència del que s'ha regulat en els números anteriors, els ajuntaments tenen l'obligació d'informar per escrit a qualsevol sol·licitant respecte de la zonificació, classificació i programació urbanística dels terrenys, en el termini d'un mes.

Secció III
Parcel·lacions

Article 228. Llicències de parcel·lació o divisió de terrenys

1. Tota parcel·lació, segregació o divisió de terrenys quedarà subjecta a llicència municipal, llevat que l'ajuntament declare la seua innecessarietat. Serà innecessari l'atorgament de llicència quan:

a) La divisió o segregació siga conseqüència d'una reparcel·lació, expropiació, programes d'actuació, declaracions d'interés comunitari, obres o servicis públics o cessió, ja siga forçosa o voluntària, gratuïta o onerosa, a l'administració, perquè destine el terreny resultant de la divisió a l'ús o servici públic a què es trobe afecte.

b) La divisió o segregació haja sigut autoritzada expressament pel municipi amb motiu de l'atorgament d'una altra llicència urbanística.

Artículo 226. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán al titular de la obra o actividad, la acreditación de la obtención de los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten los servicios especificados en el apartado anterior, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.

3. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

4. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios, deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

b) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

Sección II
Cédula de garantía urbanística

Artículo 227. Cédula de garantía urbanística

1. Los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado de la misma. La cédula expresará la zonificación y clasificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año.

2. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedito válidamente la cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de esta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, los municipios responsables reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que el interesado no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha cédula.

3. El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores, los ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

Sección III
Parcelaciones

Artículo 228. Licencias de parcelación o división de terrenos

1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. De conformitat amb el que disposa la legislació estatal, els notaris i registradors de la propietat exigiran per a autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys, resolució administrativa en què s'acredite l'atorgament de la llicència o la seua innecessarietat, que els primers hauran de testimoniar en el document. Així mateix, els notaris i registradors de la propietat faran constar en la descripció de les finques la seua qualitat d'indivisibles, quan així els conste.

Article 229. Indivisibilitat de terrenys en les distintes classes de sòl

Són indivisibles:

a) Les parcel·les així determinades en el planejament corresponent, a fi de constituir finques independents.

b) Les parcel·les les dimensions de les quals siguen iguals o menors a les determinades com a mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants els adquireixen simultàniament els propietaris de terrenys contigus, a fi de regularitzar límits conformes al pla.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguen menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre este mínim puga segregarse amb el fi indicat en el paràgraf anterior.

d) Les parcel·les edificables d'acord amb una determinada relació entre superfície de sòl i densitat o volum, quan s'executara la corresponent a tota la superfície de sòl o les parts restants que no foren edificables autònomament, amb les excepcions indicades en l'apartat anterior.

e) No són divisibles les parcel·les ubicades en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable sense programació, llevat que complisquen els requisits establits en l'article següent.

Article 230. Parcel·lacions de finques rústiques

1. En el sòl no urbanitzable i en el sòl urbanitzable sense programa aprovat és igualment exigible la llicència que autoritze tot acte de divisió o segregació de finques o terrenys, siga quina siga la seua finalitat, excepte els casos d'innecessarietat de llicència de parcel·lació, amb declaració prèvia de l'ajuntament, de conformitat amb l'article 228 d'esta llei.

2. En cap cas podran autoritzar-se actes de divisió o segregació de finques o terrenys rústics en contra del que disposa la normativa agrària o forestal, o de naturalesa semblant, que se li aplique. Ni tampoc del pla especial regulat en l'article 211 d'esta llei.

3. Tampoc podran autoritzar-se en el sòl no urbanitzable i en el sòl urbanitzable sense programació les parcel·lacions urbanístiques. Està prohibida, per considerar-se parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió o segregació de terrenys en dos o més lots quan tinga com a finalitat l'edificació o, si és el cas, crear les infraestructures requerides perquè l'edificació tinga lloc, excepte en els casos d'edificació excepcionalment autoritzables d'acord amb esta llei.

b) Els actes executats amb les mateixes finalitats que les descrites en l'apartat precedent i que, sense divisió o segregació de la finca, subdividisquen, alienen o arrenden quotes o percentatges indivisos d'esta per a ús individualitzat de diversos titulars, per mitjà d'associacions o societats, divisions horitzontals, copropietats, accions o participacions, que comporten la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de la qual procedisquen, a fi d'eludir el compliment d'esta llei.

4. No podran autoritzar-se actes materials de divisió o segregació de finques quan hi haja una presumpció legal del fet que estos actes tenen finalitat urbanística. Es presumix la presència de finalitat urbanística quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

a) Que existisquen ja de fet en els terrenys, o estiga projectada la seua instal·lació, infraestructures o servicis innecessaris per a les activitats relacionades amb la utilització i explotació dels recursos naturals de la terra per mitjà de l'ocupació de tècniques normals i ordinàries, o de caràcter específicament urbà.

b) Que done lloc a una finca de superfície inferior a la mínima exigible per esta llei per a una vivenda aïllada i familiar, llevat que no s'augmente el nombre de finques respecte de les abans existents, per haver-hi simultània agrupació o agregació a finca o finques contigües de porció o porcions segregades, sempre que cap de les finques resultants

2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariiedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Artículo 229. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo

Son indivisibles:

a) Las parcelas así determinadas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de regularizar linderos conforme al plan.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y densidad o volumen, cuando se ejecutara la correspondiente a toda la superficie de suelo o las partes restantes que no fueran edificable autónomamente, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 230. Parcelaciones de fincas rústicas

1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariiedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 228 de esta ley.

2. En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. Ni tampoco del Plan Especial regulado en el artículo 211 de esta ley.

3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Està prohibida, por considerarse parcelación urbanística:

a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la presente ley.

b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley.

4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas

d'estes operacions siga inferior a la qualificada com a indivisible en alguna llicència o autorització anterior i, si és el cas, es complisquen les normes sobre indivisibilitat establides per raons urbanístiques. S'estimarà que no concorre esta circumstància quan quede acreditada que la finalitat de la divisió o segregació està vinculada exclusivament a l'explotació agrària, d'acord amb el que disposa la legislació agrària o forestal, o de semblant naturalesa, que se li aplique.

5. Si es pretén una parcel·lació en algun dels casos previstos en els apartats 2, 3 i 4 anteriors, el notari, abans d'eleva la parcel·lació a escriptura pública, o el registrador de la propietat, abans de practicar la inscripció registral, podran sol·licitar informe de l'ajuntament corresponent. Transcorreguts tres mesos sense contestació d'este, podrà elevar-se la parcel·lació a escriptura pública i el registrador de la propietat podrà realitzar-ne la inscripció.

6. Serà il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que siga contrària al que establix esta llei i al planejament territorial o urbanístic aplicable. En cap cas, els lots resultants d'esta es consideraran solars ni es permetrà edificar-hi.

7. Les llicències municipals i els instruments públics que les testimonien, així com les inscripcions que es practiquen, faran constar la condició indivisible de les finques rústiques resultants o la superfície mínima en què es poden subdividir o segregar, per a evitar que, per fraccionament successiu, s'eludisca el compliment d'esta llei.

8. Totes les autoritats en l'àmbit de les seues competències estan obligades a detectar i impedir que es produïska l'establiment de la base física o jurídica que, si és el cas, poguera desnaturalitzar o provocar la transformació de la destinació legal i natural propi del medi rural.

CAPÍTOL II

Protecció de la legalitat urbanística

Secció I

Disposicions generals

Article 231. Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal

1. Les actuacions que contravenen l'ordenació urbanística donaran lloc a l'adopció per l'administració competent de les mesures següents:

a) Les dirigides a la restauració de l'orde jurídic infringit i de la realitat física alterada o transformada com a conseqüència de l'actuació il·legal.

b) La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en què poguera emparar-se l'actuació il·legal.

c) La imposició de sancions als responsables, després de la tramitació del procediment sancionador corresponent, sense perjudi de les possibles responsabilitats civils o penals.

2. Les mesures de protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'orde jurídic pertorbat tenen caràcter real i arriben a les terceres persones adquirents dels immobles objecte d'estes mesures.

3. Els òrgans competents per a la iniciació d'un expedient de disciplina urbanística comunicaran la resolució o acord d'inoació del procediment sobre disciplina urbanística al registre de la propietat als efectes de la seua inscripció en este.

Article 232. Caràcter inexcusable de l'exercici de la potestat

L'adopció de les mesures de restauració de l'orde urbanístic infringit és una competència irrenunciable i d'inexcusable exercici de l'administració actuant. Ni la instrucció de l'expedient sancionador, ni la imposició de multes exonera l'administració del seu deure d'adoptar les mesures tendents a la restauració de l'orde urbanístic infringit, en els termes establits en esta llei.

Secció II

Obres executades sense llicència o disconformes amb esta

Article 233. Obres d'edificació sense llicència, o sense ajustar-se a les seues determinacions, en curs d'execució

1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren sense llicència o orde d'execució, l'alcalde, i si és el cas, la conselleria competent

resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.

5. Si se pretendiere una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, el notario, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin contestación de este, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el registrador de la propiedad.

6. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente ley y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta ley.

8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad urbanística

Sección I

Disposiciones generales

Artículo 231. Reacción administrativa ante la actuación ilegal

1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.

3. Los órganos competentes para la iniciación de un expediente de disciplina urbanística comunicarán la resolución o acuerdo de incoación del procedimiento sobre disciplina urbanística al registro de la propiedad a los efectos de su inscripción en el mismo.

Artículo 232. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en esta ley.

Sección II

Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma

Artículo 233. Obras de edificación sin licencia, o sin ajustarse a sus determinaciones, en curso de ejecución

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución, el alcalde, y en su caso, la consellería

en urbanisme, d'ofici o a instància de part, una vegada comprovat que estos no tenen autorització urbanística, ordenarà, sense més tràmit, la suspensió immediata de les obres o el cessament de l'ús en curs d'execució o desenrotllament.

De la mateixa manera es procedirà quan l'obra estiga subjecta a declaració responsable i esta s'haja omés o quan es pretenguen executar en l'esmentat règim obres subjectes a llicència.

2. La notificació de l'orde de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, al promotor, al propietari, al responsable de l'acte o, a falta d'això, a qualsevol persona que es trobe en el lloc d'execució, realització o desenrotllament, i hi estiga relacionada, així com a les companyies subministradores de servicis públics, perquè suspenguen el subministrament. L'orde de suspensió haurà de ser comunicada, així mateix, al registre de la propietat perquè conste per mitjà de nota marginal.

3. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren amb llicència o orde d'execució, però sense ajustar-se a les condicions hi establides, l'alcalde, d'ofici o a instància de part interessada, es dirigirà al promotor, constructor i tècnic director, i els indicarà les anomalies observades i els concedirà el termini de deu dies per a al·legar el que al seu dret convinga. La falta injustificada de contestació dins d'este termini implica l'acceptació de les irregularitats indicades, per la qual cosa l'alcalde recordarà de manera immediat la paralització de les obres o la prohibició dels usos, amb comunicació a les companyies subministradores de servicis públics.

La mateixa regla serà aplicable a les obres executades o en execució per mitjà de declaració responsable, quan esta siga exigible, que s'aparten del projecte adjunt a comunicació referida o no s'ajusten plenament a l'ordenació urbanística.

4. Si els responsables adduïxen la conformitat de la llicència o l'orde d'execució amb l'actuació urbanística, seran convocats perquè dins dels quinze dies següents es personen en el lloc on s'hi desenrotlle, i s'examinaran els detalls d'esta conjuntament amb la inspecció urbanística i s'estendrà l'acta corresponent suscrita per tots els compareixents, a la vista de la qual l'alcaldia es pronunciarà segons siga procedent, i permetrà la prossecció de l'activitat o especificarà un termini per a la seua adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que esta es produïska tindrà lloc la paralització.

Article 234. Actes en curs d'execució sense autorització urbanística autonòmica quan esta siga preceptiva

1. Quan s'estiguen duent a terme actes d'ús o edificació del sòl sense autorització urbanística autonòmica, quan esta siga preceptiva, o sense ajustar-se a les seues determinacions, la conselleria competent en matèria d'urbanisme ordenarà la immediata suspensió d'estos actes.

2. Si les actuacions a què fa referència l'apartat anterior s'estiguieren duent a terme emparades en la llicència municipal i ajustant-se a les seues determinacions, l'administració autonòmica no podrà decretar la suspensió dels actes d'execució, sinó que, si és el cas, haurà d'impugnar la llicència municipal, després del requeriment d'anul·lació, o interposar directament recurs contenciós administratiu, en els termes establits en la legislació reguladora de règim local.

3. El que estableix l'apartat anterior s'entendrà sense perjudi del que estableisca la legislació d'espais naturals i de patrimoni cultural, en relació amb les actuacions que pogueren menyscar els espais naturals protegits i els béns d'interés cultural.

Article 235. Requeriment de legalització

1. En els casos d'obres no legitimades per autorització urbanística o disconformes amb esta, l'acord de suspensió requerirà l'interessat perquè, en el termini de dos mesos comptadors des de la notificació de la suspensió, sol·licite l'oportuna llicència o autorització urbanística que corresponga o, si és el cas, adapte les obres a l'autorització urbanística concedida. Este requeriment de legalització serà comunicat al registre de la propietat en els termes de la legislació de l'Estat.

2. Una vegada transcorregut el termini de dos mesos sense que l'interessat haja sol·licitat l'autorització urbanística, o acreditat la legalitat de l'obra per mitjà de declaració responsable quan corresponga, l'administració actuant acordarà les mesures de restauració de la legalitat en la forma establida en este capítol.

competente en urbanismo, de oficio o a instancia de parte, comprobado que los mismos carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

De igual modo se procederá cuando la obra esté sujeta a declaración responsable y esta se haya omitido o cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.

3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realicen con licencia u orden de ejecución, pero sin ajustarse a las condiciones en ella establecidas, el alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convinga. La falta injustificada de contestación dentro de dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas, por lo que se acordará de modo inmediato por el alcalde la paralización de las obras o la prohibición de los usos, con comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos.

La misma regla será de aplicación a las obras ejecutadas o en ejecución mediante declaración responsable, cuando esta sea exigible, que se aparten del proyecto adjunto a dicha comunicación o no se ajusten plenamente a la ordenación urbanística.

4. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde esta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual la alcaldía se pronunciará según proceda, permitiendo la prosecución de la actividad o especificando un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que esta se produzca tendrá lugar la paralización.

Artículo 234. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando esta sea preceptiva

1. Cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando esta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la conselleria competente en materia de urbanismo ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.

2. Si las actuaciones a que se refiere el apartado anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en la licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la administración autonómica no podrá decretar la suspensión de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de régimen local.

3. Lo establecido en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de lo que establezca la legislación de espacios naturales y de patrimonio cultural, en relación con las actuaciones que pudieran menoscabar los espacios naturales protegidos y los bienes de interés cultural.

Artículo 235. Requerimiento de legalización

1. En los supuestos de obras no legitimadas por autorización urbanística o disconformes con ella, el acuerdo de suspensión requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda o, en su caso, ajuste las obras a la autorización urbanística concedida. Este requerimiento de legalización será comunicado al registro de la propiedad en los términos de la legislación del Estado.

2. Si, transcurrido el plazo de dos meses, el interesado no hubiere solicitado la autorización urbanística, o acreditado la legalidad de la obra mediante declaración responsable cuando corresponda, la administración actuante acordará las medidas de restauración de la legalidad en la forma establecida en el presente capítulo.

Article 236. Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les seues determinacions. Termini de caducitat de l'acció per a ordenar la restauració de la legalitat urbanística

1. Sempre que no hagen transcorregut més de quinze anys des de la total terminació de les obres o usos del sòl realitzats sense llicència o orde d'execució o sense ajustar-se a les condicions hi assenyalades, l'alcalde requerirà al propietari perquè, en el termini de dos mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o adapte les obres a les condicions de la llicència atorgada. El termini esmentat de caducitat d'acció de l'administració començarà a comptar des de la total terminació de les obres o des del moment que cessen els usos del sòl de què es tracte.

2. Als efectes que preveu esta llei, es presumeix que unes obres realitzades sense llicència o orde d'execució estan totalment acabades quan queden disposades per a servir al fi previst sense necessitat de cap activitat material posterior referida a l'obra o així ho reconega d'ofici l'autoritat que incoe l'expedient, amb un informe previ dels servicis tècnics corresponents.

3. Si l'interessat no sol·licita la llicència o autorització urbanística en el termini de dos mesos, o si esta es denega per ser el seu atorgament contrari a les prescripcions de la normativa urbanística, es procedirà d'acord amb el que disposa este capítol.

4. No obstant això, si en l'obra s'aprecia manifesta il·legalitat sense possible esmena, es podrà rellevar l'interessat de sol·licitar llicència, i se li conferirà directament tràmit d'audiència per un mes per a poder alegar respecte a la incoació d'expedient de restauració de la legalitat.

5. El termini de quinze anys establert en l'apartat primer no serà aplicable a les actuacions que s'hagen executat sobre terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes, vials, espais lliures o usos dotacionals públics, terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o estiguen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià, o sobre sòl no urbanitzable subjecte a protecció, respecte a les quals no existirà termini de caducitat de l'acció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estat anterior dels béns als quals fa referència este apartat.

Article 237. Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'orde de restauració de la legalitat urbanística

El mer transcurs del termini de quinze anys a què fa referència l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i les construccions executades sense complir la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació de les obres construïdes il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'estes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, salubritat i l'ornament o paisatge de l'entorn.

Article 238. Restauració de la legalitat urbanística

1. L'expedient de restauració de la legalitat conclourà per mitjà d'una resolució en què s'ordenarà l'adopció, segons els casos, de les mesures següents:

a) En el cas d'obres d'edificació, no legalitzables durant el desenvolupament i l'execució urbanística del planejament vigent en el moment en què fou realitzada la infracció urbanística, les operacions de restauració consistiran en la demolició de les edificacions realitzades il·legalment.

b) En els casos de demolició indeguda, la restauració consistirà en la reconstrucció del que s'ha demolit, quan això siga procedent.

c) En el cas de parcel·lacions il·legals, les operacions de restauració consistiran en la reagrupació de les parcel·les, la qual, segons els casos, podrà estar acompanyada de la rompuda de camins, desmunt o desmantellament de servicis, demolició de tanques i qualssevol altres que resulten necessàries amb este fi.

d) En funció de l'actuació de què es tracte, les operacions de restauració consistiran, a més, en l'execució de totes aquelles operacions complementàries necessàries per a tornar físicament els terrenys, edificacions o usos a l'estat anterior a la vulneració.

e) Quan siga procedent, en l'orde de cessament definitiu de l'activitat.

Artículo 236. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de caducidad de acción de la administración empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

2. A los efectos previstos en esta ley, se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas, cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Si el interesado no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

4. No obstante lo anterior, si en la obra se aprecia manifesta ilegalidad sin posible subsanación, se podrá relevar al interesado de solicitar licencia, confiriéndole directamente trámite de audiencia por un mes para poder alegar respecto a la incoación de expediente de restauración de la legalidad.

5. El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o sobre suelo no urbanizable sujeto a protección, respecto a las cuales no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

Artículo 237. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística

El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Artículo 238. Restauración de la legalidad urbanística

1. El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante una resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

a) Tratándose de obras de edificación, no legalizables durante el desarrollo y la ejecución urbanística del planeamiento vigente en el momento en que fue realizada la infracción urbanística, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.

b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.

c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

d) En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.

e) Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

2. Complementàriament a l'adopció de les mesures de l'apartat 1 anterior, l'administració actuant acordarà:

a) El cessament del subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telefonia. A este efecte, l'administració urbanística actuant notificarà l'orde de restauració de la legalitat a les empreses o entitats subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas i telefonia, a fi que procedisquen en el termini de deu dies a la suspensió dels subministraments corresponents. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'hagen legalitzat les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en este sentit de l'administració a les empreses subministradores.

b) La inhabilitació d'accessos, quan això siga procedent, d'acord amb el procediment i les garanties establits per la legislació estatal vigent.

c) L'anotació de la resolució administrativa que ordene la restauració de la legalitat infringida en el registre de la propietat, en els termes establits en la normativa registral.

d) La comunicació de l'orde de restauració a l'organisme encarregat del cadastre immobiliari, perquè hi conste.

Article 239. Mesures cautelars

1. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per a la resolució d'este podrà adoptar totes les mesures cautelars que siguen necessàries per a garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció haurà de ser motivat.

2. En tots els casos en què s'acorde la paralització d'obres o actuacions, l'interessat haurà de retirar els elements, materials o maquinària preparats per a ser utilitzats, en el termini dels cinc dies següents a la notificació de l'orde de paralització. En el cas que l'interessat no haja retirat els materials i maquinària, l'autoritat que va suspendre les obres podrà retirar-la o precintarla, a càrrec de l'interessat. Els materials i la maquinària retirats quedaran a disposició de l'interessat, que satisfarà els gastos de transport i custòdia.

Article 240. Procediment de restauració de la legalitat urbanística

1. Instruït l'expedient i formulada la proposta de mesura de restauració de l'ordenació urbanística vulnerada, esta serà comunicada al registre de la propietat als efectes establits en la legislació estatal de sòl i notificada als interessats perquè puguen formular-hi al·legacions. Transcorregut el termini d'al·legacions, o desestimades estes, l'òrgan competent acordarà la mesura de restauració que corresponga, a càrrec de l'interessat, i concedirà un termini d'execució.

2. El termini màxim per a notificar i resoldre l'expedient de restauració de la legalitat urbanística serà de sis mesos, termini que començarà a comptar-se:

a) Si no s'ha sol·licitat la legalització, el dia en què finalitze el termini atorgat en el requeriment de legalització.

b) Si s'ha sol·licitat la legalització, el termini s'iniciarà el dia en què es dicte l'acte administratiu que resolga sobre la llicència urbanística o autorització administrativa de què es tracte.

c) En els casos en què el procediment s'haguera paralitzat per causa imputable a l'interessat, s'interromprà el termini per a resoldre.

3. L'òrgan actuant pot suspendre l'execució de l'ordre de restauració fins que la resolució siga ferma per via administrativa. En particular, es pot suspendre l'execució de l'ordre de restauració quan a través de la tramitació d'algun instrument de planejament de desenvolupament del planejament general o de la gestió urbanística, es pogués legalitzar l'actuació afectada sense llicència de forma sobrevinguda i la fera innecessària, una vegada aprovat l'instrument.

4. També se suspendrà l'execució de l'ordre d'enderrocament quan concórreguen totes les circumstàncies següents:

a) Que l'interessat acredite que ha demanat en la forma deguda les llicències o les autoritzacions necessàries per la legalització, com també la documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de les llicències o les autoritzacions.

b) Que l'interessat formalitze davant l'administració una garantia en quantia no inferior al 50 % del pressupost de les actuacions de reposició,

2. Complementàriament a la adopció de les mesures del apartat 1 anterior, la administració actuant acordarà:

a) El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto, la administración urbanística actuant notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el registro de la propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

Artículo 239. Medidas cautelares

1. Iniciado el procedimiento, podrán adoptarse por el órgano competente para la resolución del mismo todas las medidas cautelares que sean necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción tendrá que ser motivado.

2. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, el interesado tendrá que retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los cinco días siguientes a la notificación de la orden de paralización. En el caso de que el interesado no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarla o precintarla, a costa del interesado. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, que satisfará los gastos de transporte y custodia.

Artículo 240. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será comunicada al registro de la propiedad a los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo y notificada a los interesados para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas estas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda, a costa del interesado, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de seis meses, plazo que comenzará a contarse:

a) Si no se ha solicitado la legalización, el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.

b) Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística o autorización administrativa de que se trate.

c) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el plazo para resolver.

3. El órgano actuant puede suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando a través de la tramitación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de la gestión urbanística, se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria, una vez aprobado el instrumento.

4. También se suspenderá la ejecución de la orden de derribo cuando concurren todas las siguientes circunstancias:

a) Que el interesado acredite que ha pedido en la forma debida las licencias o las autorizaciones necesarias por la legalización, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o las autorizaciones.

b) Que el interesado formalice ante la administración una garantía en cuantía no inferior al 50 % del presupuesto de las actuaciones de

mitjançant alguna de les formes admeses en la legislació de contractes de les administracions públiques.

Article 241. Incumpliment per l'interessat de l'orde de restauració o de suspensió

1. L'incumpliment per part de l'interessat de l'orde de restauració de la legalitat donarà lloc a l'adopció de les mesures següents:

a) A la imposició per l'administració de multes coercitives, fins a aconseguir l'execució pel subjecte obligat de les mesures de restauració. Les multes coercitives es podran imposar per períodes d'un mes i en quantia de sis-cents a tres mil euros cada una d'estes, segons siguen les mesures previstes, amb un màxim de deu. Estes multes coercitives s'imposaran amb independència del fet que puguen imposar-se en ocasió del corresponent expedient sancionador.

b) A l'execució subsidiària per part de l'administració actuant i a càrrec de l'interessat. Transcorregut el termini de compliment voluntari derivat de l'última multa coercitiva imposada, l'administració actuant estarà obligada a executar subsidiàriament les corresponents ordres, a càrrec de l'interessat.

c) A l'execució forçosa per mitjà de qualssevol altres mitjans previstos en l'ordenament jurídic.

2. L'incumpliment de les ordres de suspensió donarà lloc a l'execució subsidiària per l'administració urbanística actuant o a la imposició de multes coercitives. En el cas d'imposició de multes coercitives, cada deu dies es podrà imposar una multa entre dos-cents i dos mil euros, la qual es determinarà amb criteris de proporcionalitat tenint en compte l'entitat i la transcendència de l'actuació urbanística de què es tracte. Per este concepte no podran imposar-se més de deu multes coercitives.

3. Amb independència de l'anterior, l'administració actuant donarà compte de l'incumpliment al Ministeri Fiscal als efectes de l'exigència de la responsabilitat penal que se'n derive.

4. S'establix com a cas expropiatori per incumpliment de la funció social de la propietat la realització d'actes que constituïxen infracció urbanística molt greu. La resolució que pose fi a l'expedient de restauració podrà establir en estos casos que, transcorregut el termini atorgat per a l'execució de l'orde de restauració sense que l'interessat la complisca, s'inicie el procediment expropiatori de la finca en què s'haguera comés la infracció. No s'iniciarà el procediment expropiatori si l'interessat acata diligentment l'orde de restauració en el termini concedit.

5. Les expropiacions previstes en l'apartat anterior es tramitaran pel procediment de taxació conjunta. En la valoració d'estes expropiacions no es tindran en compte les obres, construccions, usos o activitats determinants de la infracció. Del preu just es descomptarà l'import de la multa i el cost de la demolició del que s'ha executat il·legalment.

Article 242. Mesures complementàries en cas d'incumpliment per l'interessat de l'orde de restauració

Mentres que l'interessat no execute plenament l'orde de restauració de la legalitat urbanística:

1. Les construccions, edificacions, instal·lacions i la resta d'elements pendents de demolició, no donaran dret als efectes del pagament de preu just expropiatori, d'indemnització de danys i perjuís o d'un altre tipus de compensació econòmica.

2. El propietari de la construcció, edificació, instal·lació i la resta d'elements pendents de demolició quedarà provisionalment inhabilitat fins que s'acredite la restauració, per a ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualssevol altres mesures de foment dels actes i activitats que necessiten autorització o llicència urbanística. També quedarà provisionalment inhabilitat per a assumir o exercir la funció d'urbanitzador o empresari constructor en un programa d'actuació.

Secció III
Suspensió i revisió de llicències

Article 243. Revisió d'ofici de llicències o ordres d'execució

1. Les llicències i ordres d'execució en què concórrega un cas de nul·litat de ple dret podran ser revisades, d'ofici o com a conseqüència de

reposició, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 241. Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión

1. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Las multas coercitivas se podrán imponer por periodos de un mes y en cuantía de seiscientos a tres mil euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre doscientos y dos mil euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y transcendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

3. Con independencia de lo anterior, la administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

4. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad la realización de actos que constituyen infracción urbanística muy grave. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que 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 acata diligentemente la orden de restauración en el plazo concedido.

5. Las expropiaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de tasación conjunta. En la valoración de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción. Del precio justo se descontará el importe de la multa y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

Artículo 242. Medidas complementarias en caso de incumplimiento por el interesado de la orden de restauración

Mientras que el interesado no execute plenamente la orden de restauración de la legalidad urbanística:

1. Las construcciones, edificaciones, instalaciones y demás elementos pendientes de demolición, no darán derecho a efectos del pago de justiprecio expropiatorio, de indemnización de daños y perjuicios o de otro tipo de compensación económica.

2. El propietario de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado, hasta que se acredite la restauración, para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y actividades que precisen de autorización o licencia urbanística. También quedará provisionalmente inhabilitado para asumir o ejercer la función de urbanizador o empresario constructor en un programa de actuación.

Sección III
Suspensió i revisió de llicències

Artículo 243. Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución

1. Las licencias y órdenes de ejecución en las que concorra un supuesto de nulidad de pleno derecho podrán ser revisadas, de oficio

l'estimació dels recursos administratius previstos en dret, per l'administració municipal, en els termes establits en la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

2. En el cas d'actes anul·lables, l'administració municipal haurà de declarar abans que l'acte és lesiu, en els termes establits en la legislació esmentada en l'apartat anterior.

Article 244. Impugnació autonòmica de llicències municipals

Quan la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme tinga coneixement de l'atorgament d'una llicència d'obres o orde d'execució que constituïska una infracció urbanística greu o molt greu, i sempre que hi haja interessos supramunicipals afectats, podrà formular el requeriment d'anul·lació o interposar recurs contenciós administratiu, això en els termes i casos previstos, i amb els requisits establits en la legislació vigent en matèria de regulació de les bases del règim local.

CAPÍTOL III

Infraccions i sancions urbanístiques

Secció I

Règim general d'infraccions i sancions urbanístiques

Article 245. Concepte d'infracció

1. Són infraccions urbanístiques les accions i omissions tipificades i sancionades en esta llei.

2. Quan un mateix fet puga ser tipificat com a infracció en distintes lleis protectores del territori, de l'urbanisme, del paisatge, dels recursos naturals o del patrimoni històric, s'aplicarà només la sanció més severa de les previstes.

Article 246. Infraccions molt greus, greus i lleus

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus les accions i omissions tipificades en esta llei que constituïsqen incompliment de les normes urbanístiques relatives a l'ús del sòl i la construcció que afecten zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics o al sòl no urbanitzable protegit.

Són igualment infraccions molt greus les parcel·lacions il·legals en sòl pendent de programació o respecte al qual el planejament no autoritze la urbanització.

3. Són infraccions greus les accions i omissions tipificades en esta llei que constituïsqen incompliment de les normes relatives a parcel·lacions, aprofitament urbanístic, edificabilitat, ús del sòl, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les parcel·les, o la d'edificació d'estes en excés de l'aprofitament subjectiu sense haver complit les condicions de gestió urbanística exigibles.

Constituïx, així mateix, infracció greu, l'incompliment culpable per l'urbanitzador dels compromisos assumits amb l'administració o els propietaris, excepte l'incompliment dels terminis no superior a un terç d'estos.

4. Es consideren infraccions lleus les infraccions tipificades en esta llei que no tinguen caràcter de greus o molt greus i, en tot cas, l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència i orde d'execució quan siguen legalitzables per ser conformes a l'ordenament urbanístic.

Article 247. Tipus de sancions

Per cometre les infraccions urbanístiques es podran imposar les sancions següents:

1. Multa.
2. Inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador o empresari constructor per un temps no superior a quatre anys.
3. Inhabilitació per a ser concessionari o subcontractista d'obres d'urbanització per un temps no superior a quatre anys.

o como consecuencia de la estimación de los recursos administrativos previstos en derecho, por la administración municipal, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En el supuesto de actos anulables, la administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto, en los términos establecidos en la legislación citada en el apartado anterior.

Artículo 244. Impugnación autonómica de licencias municipales

Cuando la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo tuviese conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituyan una infracción urbanística grave o muy grave, y siempre que existan intereses supramunicipales afectados, podrá formular el requerimiento de anulación o interponer recurso contencioso administrativo, ello en los términos y supuestos previstos, y con los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de regulación de las bases del régimen local.

CAPÍTULO III

Infracciones y sanciones urbanísticas

Sección I

Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas

Artículo 245. Concepto de infracción

1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en esta ley.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, del paisaje, de los recursos naturales o del patrimonio histórico, se aplicará solo la sanción más severa de las previstas.

Artículo 246. Infracciones muy graves, graves y leves

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.

Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de estas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el urbanizador de los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de los mismos.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en esta ley que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 247. Tipos de sanciones

Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones:

1. Multa.
2. Inhabilitación para asumir la condición de urbanizador o empresario constructor por un tiempo no superior a cuatro años.
3. Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

Article 248. Quantia de les multes

1. Les multes que s'han d'imposar per l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència o orde d'execució seran de quantia variable, segons les regles que s'establixen en els articles següents.

2. Les altres infraccions urbanístiques seran sancionades:

- a) Les lleus, amb multa de tres-cents fins a tres mil euros.
- b) Les greus, se sancionaran amb multa de tres mil un a trenta mil euros.
- c) Les molt greus, se sancionaran amb multa de trenta mil un a un milió i mig d'euros.

3. Quan la suma de la sanció imposada i del cost de les actuacions de reposició dels béns i situacions a l'estat primitiu siga una xifra inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal, s'incrementarà la quantia de la multa fins a aconseguir el valor d'este. En cap cas la infracció urbanística pot comportar un benefici econòmic per a l'infractor.

4. En els casos en què la restauració de l'orde urbanístic infringit no exigisca cap actuació material, la sanció que s'imposa a l'infractor no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal.

Article 249. Inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador

1. La inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, per un temps no superior a quatre anys, s'imposarà, sense perjudici de la multa que si és el cas corresponga, a l'urbanitzador que, amb desobediència o engany, incomplisca els compromisos assumits amb l'administració o els propietaris, excepte l'incompliment dels terminis.

2. La conselleria competent en matèria d'urbanisme crearà i mantindrà actualitzat un registre en què constaran inscrites les resolucions per les quals s'imposa la sanció d'inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, a l'efecte del qual els òrgans administratius que adopten estes resolucions n'hauran de remetre una còpia a la conselleria indicada. Esta sanció serà comunicada al Registre Oficial de Contractistes i Empreses Qualificades de la Comunitat Valenciana.

3. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a ser concessionari o subcontractista d'obres d'urbanització.

4. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a actuar com a empresari constructor de programes d'actuació.

Article 250. Els subjectes responsables

1. Seran subjectes responsables totes les persones físiques o jurídiques que incórreguen en infracció urbanística en les seues conductes, obres, actuacions, o per mitjà de l'incompliment de les seues obligacions o de les ordes de què siguen destinataris.

2. En el cas d'infraccions relatives a actes d'execució d'obres i construccions i d'ús del sòl, seran responsables el promotor, el constructor i el director o directores de l'obra, i es consideraran com a tals aquells que així figuren definits en la legislació vigent en matèria d'ordenació de l'edificació. Es considerarà també com a promotor el propietari del sòl en el qual es cometa la infracció, excepte prova en contra.

3. Les persones jurídiques seran sancionades per les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans i agents i assumiran el cost de les mesures de reparació de l'orde urbanístic vulnerat, sense perjudici de la responsabilitat que, si és el cas, corresponga als seus gestors.

4. Les companyies subministradores de servicis urbanístics declarats essencials seran responsables de les infraccions que es deriven de l'incompliment de les seues obligacions tipificades en esta llei.

Article 251. La prescripció de les infraccions

1. Les infraccions urbanístiques prescriuran en els terminis següents:

- a) Per a les infraccions greus o molt greus, als quatre anys.
- b) Per a les lleus, a l'any.

2. El termini de prescripció començarà a computar-se des de la data en què s'haguera comés la infracció o, si esta és desconeguda, des de la data en què s'haguera pogut incoar el procediment sancionador per aparèixer signes exteriors que permeten conèixer els fets constitutius d'infracció.

3. En el cas d'infraccions continuades, el termini de prescripció començarà a partir de la finalització de l'activitat o la de l'últim acte amb què la infracció es consumisca. Constitueix infracció urbanística

Artículo 248. Cuantía de las multas

1. Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas que se establecen en los artículos siguientes.

2. Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:

- a) Las leves, con multa de trescientos hasta tres mil euros.
- b) Las graves, se sancionarán con multa de tres mil uno a treinta mil euros.
- c) Las muy graves, se sancionarán con multa de treinta mil uno a un millón y medio de euros.

3. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el valor del mismo. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor.

4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 249. Inhabilitación para asumir la condición de urbanizador

1. La inhabilitación para asumir la condición de urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá, sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda, al urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos.

2. La conselleria competente en materia de urbanismo creará y mantendrá actualizado un registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de urbanizador, a cuyo efecto los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de las mismas a la indicada conselleria. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunitat Valenciana.

3. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser concesionario o subcontractista de obras de urbanización.

4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para operar como empresario constructor de programas de actuación.

Artículo 250. Los sujetos responsables

1. Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarios.

2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta ley.

Artículo 251. La prescripción de las infracciones

1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos:

- a) Para las infracciones graves o muy graves, a los cuatro años.
- b) Para las leves, al año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si 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 la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística

continuada l'activitat consistent en la repetició d'actes anàlegs quan tots estos tinguen una unitat d'objectiu dins d'un mateix àmbit territorial. Es presumix, en tot cas, que els actes de parcel·lació il·legal són infraccions continuades.

4. La prescripció de la infracció s'interromp quan l'interessat tinga coneixement de la incoació del corresponent expedient sancionador o de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística.

Article 252. La prescripció de la sanció

1. Les sancions greus i molt greus prescriuen al cap de quatre anys, i les lleus a l'any.

2. El termini de prescripció de les sancions començarà a comptar des de l'endemà d'aquell en què adquirisca fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

Article 253. Circumstàncies agreujants i atenuants

1. Per a graduar les multes caldrà ajustar-se primordialment a la gravetat de la matèria, a l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció, a la seua reiteració per part de la persona responsable i al grau de culpabilitat de cada un dels infractors.

2. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat dels infractors:

a) Reincidir. Hi ha reincidència quan es comet una infracció del mateix tipus que la que va motivar una sanció anterior en el termini dels quatre anys següents a la notificació d'esta; en este cas, es requerirà que la resolució sancionadora haja adquirit fermesa.

b) Utilitzar violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o funcionari públic encarregat del compliment de la legalitat urbanística, o haver-hi soborn.

c) Alterar els casos de fet que presumptament legitimen l'actuació, o falsificar els documents en què s'acredita el fonament legal de l'actuació.

d) Realitzar-la aprofitant-se o explotant en benefici seu una greu necessitat pública o del particular o particulars que van resultar perjudicats.

e) Resistir-se a les ordres emanades de l'autoritat relatives a la defensa de la legalitat urbanística o el seu compliment defectuós.

f) Iniciar les obres sense orde escrita del tècnic director i les modificacions que aquell introduïra en l'execució del projecte sense instruccions expressades del tècnic esmentat, quan estes variacions comporten una infracció urbanística. L'empresari constructor quedarà exempt de responsabilitat en tots aquells casos en què justifique suficientment haver-se atingut a les instruccions rebudes de la direcció facultativa de l'obra.

g) Haver-se prevalgut, per a cometre-la, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu de la infracció haja sigut realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.

h) No haver suspés les obres després de la inspecció i pertinent advertència de l'agent de l'autoritat.

3. Són circumstàncies la concurrència de les quals atenua la responsabilitat dels infractors:

a) Acreditar la falta d'intencionalitat en la gravetat del dany als interessos públics o privats afectats per l'actuació il·legal.

b) Reparar o adoptar mesures que disminuïsquen el dany causat, abans de la iniciació de les actuacions sancionadores.

c) Suspindre les obres després de la inspecció i la pertinent advertència de l'agent de l'autoritat.

4. Són circumstàncies que, segons cada cas, atenuen o agreugen la responsabilitat:

a) El grau de coneixement tècnic dels detalls de l'actuació, d'acord amb la professió o l'activitat habitual del culpable.

b) El benefici obtingut de la infracció, o, si és el cas, haver-la realitzat sense cap consideració al possible benefici econòmic que se'n derive.

c) La major o menor magnitud física del dany produït.

d) La major o menor dificultat tècnica per a tornar l'immoble al seu estat inicial.

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 prescripció de la infracció se interrompe cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o del expediente de restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 252. La prescripción de la sanción

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiere firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 253. Circunstancias agravantes y atenuantes

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los infractores:

a) Reincidir. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de los cuatro años siguientes a la notificación de 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 del particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciar las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquel introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico, cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de la obra.

g) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias cuya concurrència atenúa la responsabilidad de los infractores:

a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

Article 254. La graduació de la responsabilitat

1. Quan en la comissió de la infracció concórrega alguna circumstància agreujant, la sanció s'imposarà sempre en el grau màxim.
2. Si concorre alguna circumstància atenuant, la sanció s'imposarà en el grau mínim.
3. Quan concórreguen circumstàncies atenuants o agreujants, estes es compensaran de forma racional per a la determinació de la sanció, i es ponderaran raonadament la transcendència d'unes i altres.
4. Quan no concórreguen circumstàncies atenuants ni agreujants, la sanció s'imposarà en el seu grau mitjà.

Article 255. Regles per a la determinació de la sanció

1. Les multes per infraccions s'imposaran amb independència de les mesures cautelars per al manteniment de l'orde urbanístic i de les definitives per a la seua restauració quan haja sigut conculcat.
2. Les multes que s'imposen als distints grups de responsables per una mateixa infracció tindran entre si caràcter independent. Si la condició de promotor, constructor o director de l'obra recau en dos o més persones, l'import de la multa, dins de cada un d'estos grups, es distribuirà entre elles en proporció al seu grau de participació en la comissió de la infracció, o a parts iguals, si això no es pot determinar. Si en una mateixa persona concorre la condició de promotor, constructor i director d'obra, o de diverses d'estes, només se li imposarà una sanció.
3. En el cas que la total restauració de la realitat física alterada la efectue l'interessat amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador, quedarà exempt de sanció administrativa.
4. Si la restauració de la realitat física alterada la du a terme l'interessat dins del termini establert a este efecte, la multa es reduirà en un noranta-cinc per cent.
5. La base per al càlcul de les multes consistents en un percentatge del valor de l'obra o instal·lació executada estarà integrada pel cost dels materials o de la instal·lació i el de la seua execució o implantació, excloent-hi el benefici empresarial, els honoraris professionals i els impostos.

Article 256. Procediment sancionador

1. La potestat sancionadora s'exercirà per mitjà del procediment establert en la legislació general aplicable.
2. El termini per a resoldre l'expedient sancionador serà de sis mesos comptador des de la data de la seua iniciació, termini ampliable, com a màxim, per altres sis mesos mitjançant un acord adoptat per l'òrgan competent per a iniciar el procediment.
3. Transcorregut el termini màxim per a resoldre sense que es dicte una resolució, s'entendrà caducat el procediment. En el cas que la infracció no haja prescrit, haurà d'iniciar-se un nou procediment sancionador.

Article 257. Infraccions connexes

1. En els casos en què s'instruïra expedient sancionador per dos o més infraccions tipificades entre les quals existisca relació de causa a efecte, s'imposarà una sola sanció, que serà la que corresponga a la més greu en la quantia màxima. En els altres casos, als responsables de dos o més infraccions urbanístiques se'ls imposaran les multes corresponents a cada una de les diverses infraccions comeses.
2. També serà procedent la imposició d'una única sanció a pesar de l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents quan una d'estes haja sigut mitjà imprescindible per a cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derive necessàriament la de les altres. En estos casos s'imposarà la sanció més greu de les que corresponguen a les diverses infraccions urbanístiques comeses, i dins dels marges establerts legalment per a esta.

Article 258. Qüestions incidentals del procediment sancionador

1. Quan en ocasió de la tramitació dels expedients administratius que s'instruïsquen per infracció urbanística es desprenguen indicis del caràcter d'il·lícit penal del fet, l'òrgan instructor de l'expedient ho posarà en coneixement del Ministeri Fiscal, als efectes de l'exigència de les responsabilitats d'orde penal en què hagen pogut incórrer els infractors, i suspensarà la tramitació de l'expedient administratiu mentres que no

Artículo 254. La graduación de la responsabilidad

1. Cuando en la comisión de la infracción concorra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.
2. Si concudiese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.
3. Cuando concudiesen 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 concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Artículo 255. Reglas para la determinación de la sanción

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.
2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de promotor, constructor o director de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concudiesen la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.
3. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.
4. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el interesado dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un noventa y cinco por cien.
5. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

Artículo 256. Procedimiento sancionador

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.
2. El plazo para resolver el expediente sancionador será de seis meses contado desde la fecha de su iniciación, plazo ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento.
3. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dicte resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

Artículo 257. Infracciones conexas

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, que será la que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.
2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

Artículo 258. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expe-

recaiga una resolució del Ministeri Fiscal o una resolució judicial ferma. La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa, però no l'adopció de les mesures de restauració de la legalitat i de la realitat física alterada.

2. Quan, en qualsevol fase dels procediments que s'instruïsquen com a conseqüència d'una infracció urbanística, l'òrgan administratiu actuant aprecie que hi ha indicis de l'existència d'una altra infracció administrativa per al coneixement de la qual no siga competent, ho comunicarà a l'òrgan que considere que ho siga.

3. Iniciat el procediment sancionador, l'òrgan que haja acordat la iniciació d'este, o el que siga l'adequat per a resoldre, si ja s'haguera elevat l'expedient al competent per a imposar la sanció, podrà adoptar les mesures cautelars que considere necessàries per a assegurar el cessament de l'actuació que done lloc al procediment, la no-producció de perjudis a l'interés general o dels particulars afectats i l'efectivitat de les indemnitzacions o de la sanció que presumiblement se pogueren declarar o imposar. Si no s'haguera fet amb motiu de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística, podrà acordar-se l'anotació en el registre de la propietat de la incoació del procediment, si la naturalesa de l'actuació o la inactivitat que va donar lloc al procediment així ho permeta.

Article 259. Rescabament de danys i perjudis

Els que com a conseqüència d'una infracció urbanística patisquen dany o perjudi podran exigir de qualsevol dels infractors, amb caràcter solidari, el rescabament i la indemnització dels danys o perjudis causats.

Secció II

De les infraccions molt greus i les seues sancions

Article 260. Actuacions il·legals en sòls protegits

Se sancionará amb multa del cent al dos-cents per cent del valor de les obres il·legals executades als que realitzen en terrenys destinats pel planejament a zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics, o en àmbits de sòl no urbanitzable subjectes a protecció, obres, instal·lacions o accions que incomplisquen les normes relatives a l'ús i a l'edificació. L'import de la multa no serà inferior als tres mil euros.

Article 261. Parcel·lacions en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació

1. Els que realitzen parcel·lacions urbanístiques il·legals en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació, tipificades molt greus, o els que les autoritzen, seran sancionats amb multa del vint al trenta per cent del valor en venda dels lots fraccionats.

2. Esta sanció s'imposarà en la quantia màxima si la divisió realitzada lesiona el valor específic que, si és el cas, protegisca l'ordenament urbanístic. En tot cas, l'import de la multa no serà mai inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de la parcel·la corresponent.

Secció III

De les infraccions greus i les seues sancions

Article 262. Infraccions en matèria d'edificació

1. S'imposarà multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra il·legal executada, sempre que la infracció no estiguera qualificada com a molt greu, als que realitzen obres d'edificació que no corresponguen amb l'ús del sòl en què s'executen, o que superen l'ocupació permesa de la parcel·la o solar, o l'alçària, la superfície o el volum edificables, o que incomplisquen les reculades a límits o que superen l'aprofitament resultant del planejament. L'import de la multa no serà inferior a sis-cents euros.

2. En particular, s'inclouen en la infracció tipificada en l'apartat anterior les actuacions següents:

a) La realització d'accions constructives o no constructives en contra de l'ús, destinació i naturalesa que corresponga al sòl en què s'executen.

diente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado la iniciación del mismo, o el llamado a resolver, si ya se hubiere elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que diere lugar al procedimiento, la no producción de perjuicios al interés general o de los particulares afectados y la efectividad de las indemnizaciones o de la sanción que presumiblemente se pudieren declarar o imponer. Si no se hubiere hecho con motivo del expediente de restauración de la legalidad urbanística, podrá acordarse la anotación en el Registro de la Propiedad de la incoación del procedimiento, si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permita.

Artículo 259. Resarcimiento de daños y perjuicios

Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización de los daños o perjuicios causados.

Sección II

De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 260. Actuaciones ilegales en suelos protegidos

Se sancionará con multa del cien al doscientos por cien del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en ámbitos de suelo no urbanizable sujetos a protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los tres mil euros.

Artículo 261. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación, tipificadas muy graves, o quienes las autoricen, serán sancionados con multa del veinte al treinta por cien del valor en venta de los lotes fraccionados.

2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Sección III

De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 262. Infracciones en materia de edificación

1. Se impondrá multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.

2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.

b) L'incompliment de l'aprofitament urbanístic fixat en el planejament.

c) L'excés d'edificació sobre la permesa pel planejament.

d) L'edificació de soterranis, semisoterranis, àtics o entreplantes no permesos pel planejament.

e) L'excés sobre l'alçària determinada en el planejament.

f) L'incompliment de les regles de distància de les edificacions entre si i en relació amb les vies públiques, espais lliures i límits.

g) L'edificació en parcel·les la superfície de la qual siga inferior a l'establida com a mínima edificable. En este cas, la multa es graduarà en funció de la major o menor desproporció que existisca entre la superfície de la parcel·la edificada i la superfície de la parcel·la mínima segons el pla.

h) La demolició d'edificacions no permesa pel planejament urbanístic.

3. Se sancionará amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra realitzada l'execució d'obres prohibides en edificis qualificats fora d'ordenació. L'import de la multa no serà inferior als sis-cents euros.

Article 263. Actuació en edificis catalogats

1. Seran sancionats amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor del sòl els que arruïnaren o destruïren il·legalment un edifici catalogat.

2. S'inclou en la infracció tipificada en l'apartat anterior la demolició, destrucció o deformació en qualsevol altra forma, totalment o parcialment, de construccions, edificis i altres immobles objecte de protecció especial pel planejament urbanístic pel seu caràcter monumental, històric, artístic, arqueològic, cultural, típic o tradicional, o, si és el cas, del dany produït al bé protegit.

3. Se sancionará amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'obra executada la realització de construccions en llocs immediats o en immobles que formen part d'un grup d'edificis de caràcter historicoartístic, arqueològic, típic o tradicional que infrinquesquen les corresponents normes o règim jurídic de protecció i trenquen l'harmonia del grup o produïsquen el mateix efecte en relació amb algun edifici de gran importància o qualitat dels caràcters indicats. La graduació de la multa es realitzarà en atenció al caràcter greu o lleu de l'afectació produïda.

4. L'import de la multa no podrà ser inferior al cinquanta per cent del valor de la part de l'edificació arruïnada o destruïda i tampoc podrà ser inferior a sis-cents euros.

Article 264. Altres infraccions

1. L'incompliment de les obligacions legals o els compromisos assumits per mitjà de conveni urbanístic per a l'execució del planejament se sancionará d'acord amb el que preveu el conveni.

2. Els propietaris que no efectuen la inspecció periòdica de construccions, i estan obligats legalment a això, seran sancionats amb multa de sis-cents a sis mil euros.

3. Els que realitzen divisió de terrenys en zona urbana que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística seran sancionats amb multa del deu al quinze per cent del valor dels terrenys afectats. La mateixa pena s'imposarà als que realitzen parcel·lacions urbanístiques en zona urbana que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística. En tot cas, l'import de la multa no serà inferior a sis-cents euros.

4. Incurriran en infracció urbanística greu, sancionable amb multa de sis mil a seixanta mil euros, les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen les seues obligacions prescrites per esta llei en matèria de disciplina urbanística. A estos efectes, es presumeix que es presta servicis quan la companyia percep contraprestació de l'usuari encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i el receptor del servicis.

5. Seran sancionats amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor de l'edifici, planta, local o dependència els que alteren l'ús a què estigueren destinats pel planejament urbanístic. L'import de la multa no serà inferior als sis-cents euros.

6. Les obres d'urbanització i implantació de servicis sense la corresponent autorització urbanística que es realitzen en sòl no urbanitzable se sancionaran amb multa del vint-i-cinc al cinquanta per cent del valor

b) El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.

c) El exceso de edificación sobre la permitida por el planeamiento.

d) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.

e) El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.

f) El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

g) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.

h) La demolición de edificaciones no permitida por el planeamiento urbanístico.

3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros.

Artículo 263. Actuación en edificios catalogados

1. Serán sancionados con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del suelo quienes arruïnaren o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.

2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente, de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.

3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebrantan la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.

4. El importe de la multa no podrá ser inferior al cincuenta por cien del valor de la parte de la edificación arruïnada o destruida y tampoco podrá ser inferior a seiscientos euros.

Artículo 264. Otras infracciones

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará conforme a lo previsto en el convenio.

2. Los propietarios que no efectuaren la inspección periódica de construcciones, estando obligados legalmente a ello, serán sancionados con multa de seiscientos a seis mil euros.

3. Quienes realicen división de terrenos en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística serán sancionados con multa del diez al quince por cien del valor de los terrenos afectados. Igual pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.

4. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de seis mil a sesenta mil euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan sus obligaciones prescrites por esta ley en materia de disciplina urbanística. A estos efectos, se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación del usuario aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquella y el receptor del servicio.

5. Serán sancionados con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del edificio, planta, local o dependencia quienes alteraren el uso a que estuviesen destinados por el planeamiento urbanístico. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros.

6. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable se sancionarán con multa del veinticinco al cincuenta por

d'estes. La quantia mínima d'estes sancions és, en tot cas, de sis-cents euros. En sòl urbanitzat o amb programa aprovat, la sanció serà del cinquanta al cent per cent del valor de l'obra executada sense autorització o sense ajustar-se a les condicions d'esta, llevat que estes obres foren susceptibles de legalització, i en este cas la sanció serà del cinc per cent del valor de l'obra executada. La sanció que s'imposa no podrà ser inferior a sis-cents euros.

Secció IV
De les infraccions lleus i les seues sancions

Article 265. Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions

1. L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o orde d'execució, quan siguen legalitzables per ser conformes a l'ordenament urbanístic vigent en el moment de la seua realització, serà sancionada amb multa del dos al sis per cent del valor de l'obra o instal·lació executada. La multa no podrà ser inferior a tres-cents euros.

2. Se sancionaran amb multa del dos al sis per cent del valor dels terrenys afectats les parcel·lacions que, sense contradir el planejament en vigor, es realitzen sense títol habilitant. La multa no podrà ser inferior a tres-cents euros.

3. Seran sancionats amb multa de l'un al cinc per cent del seu valor els que duguen a terme sense llicència tancaments de finques, sense que la multa pugua ser inferior a tres-cents euros.

4. Les companyies de subministraments i servicis que incompliquen els requeriments d'informació sobre la prestació dels seus servicis per l'autoritat competent per al manteniment de la disciplina urbanística, incorreran en infracció lleu, que serà sancionada amb multa de sis-cents a tres mil euros.

CAPÍTOL IV
Administracions competents en disciplina urbanística

Article 266. Competències dels municipis

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia, excepte en aquells casos en què expressament s'establisca en esta llei que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu. A este efecte, els municipis estan facultats per a la imposició de les sancions previstes en esta llei la quantia de les quals excedisca els imports previstos en la legislació de règim local com a límit per a la imposició de sancions per infracció d'ordenances municipals.

2. De la mateixa manera, i excepte en els casos que expressament es prevega que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu, correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En l'exercici de les seues competències pròpies, els municipis podran sol·licitar l'assistència i col·laboració tant de la diputació provincial com de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Per al millor exercici de les seues competències en matèria de disciplina urbanística, i en els termes establits en la legislació de règim local, els municipis podran associar-se entre si i amb altres administracions i constituir mancomunitats o consorcis.

5. La inactivitat municipal en l'exercici de les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística, sense perjudici de les responsabilitats a què poguera donar lloc, podrà ser recorreguda pel interessats davant dels jutges i tribunals, en els termes establits en la legislació de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Article 267. Substitució autonòmica en les competències municipals

1. Quan l'administració autonòmica tinga coneixement que s'estiguen duent a terme actuacions respecte de les quals, de conformitat amb esta llei, l'adopció de les mesures de disciplina urbanística correspon amb el caràcter de competència pròpia al municipi, ho comunicarà a

cién del valor de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de seiscientos euros. En suelo urbanizado o con programa aprobado, la sanción será del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de esta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por cien del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a seiscientos euros.

Sección IV
De las infracciones leves y sus sanciones

Artículo 265. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones

1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización, será sancionada con multa del dos al seis por cien del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.

2. Se sancionarán con multa del dos al seis por cien del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.

3. Serán sancionados con multa del uno al cinco por cien de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas, sin que la multa pueda ser inferior a trescientos euros.

4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos de información sobre la prestación de sus servicios por la autoridad competente para el mantenimiento de la disciplina urbanística, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de seiscientos a tres mil euros.

CAPÍTULO IV
Administraciones competentes en disciplina urbanística

Artículo 266. Competencias de los municipios

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en esta ley que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo. A tal efecto, los municipios están facultados para la imposición de las sanciones previstas en esta ley cuya cuantía exceda de los importes previstos en la legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.

2. Del mismo modo, y salvo en los casos que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En el ejercicio de sus competencias propias, los municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la diputación provincial como de la conselleria competente en materia de urbanismo.

4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los municipios podrán asociarse entre sí y con otras administraciones constituyendo mancomunidades o consorcios.

5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar, podrá ser recurrida por los interesados ante los jueces y tribunales, en los términos establecidos en la legislación de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 267. Sustitución autonómica en las competencias municipales

1. Cuando la administración autonómica tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales, de conformidad con esta ley, la adopción de las medidas de disciplina urbanística corresponde con el carácter de competencia propia al municipio,

l'administració municipal perquè esta adopte les mesures legals que corresponga.

2. Quan un municipi mostre inactivitat o negligència en l'exercici de les seues competències pròpies de protecció de la legalitat urbanística i de sanció de les infraccions urbanístiques, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà assumir la competència per substitució, en els termes establits en la legislació reguladora de les bases del règim local, després del requeriment a l'entitat local i sempre que la infracció afectara competències de la Generalitat.

3. Perquè siga procedent l'actuació de la Generalitat per substitució es requerirà que la infracció de què es tracte siga greu o molt greu i que existisquen interessos supralocals específics afectats.

Article 268. Competències de la Generalitat

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei correspondrà a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, quan es tracte d'infraccions greus o molt greus comeses en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable. Quan la Generalitat inicié en estos casos l'exercici de la seua competència, el municipi haurà d'abstindre's de tota actuació en el mateix assumpte des del moment que reba l'oportuna comunicació, i remetrà a l'administració autonòmica les actuacions que fins a eixe moment haguera, si és el cas, realitzat.

2. En els casos de l'apartat anterior, correspondrà també a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En els casos en què les competències les exercite la Generalitat, es donarà també trasllat de la proposta de resolució al municipi afectat, en el mateix tràmit d'audiència als imputats, perquè pugua alegar el que considere oportú.

4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei les exercirà la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, d'acord amb les regles següents:

a) La incoació dels expedients sancionadors, quan siga competència autonòmica, correspondrà, en tot cas, a la secretaria autonòmica amb competències en ordenació del territori i urbanisme.

b) La resolució dels expedients sancionadors, en els casos en què siga competència autonòmica, correspondrà als òrgans següents:

1.^ª Secretaria autonòmica amb competències en ordenació del territori i urbanisme, quan l'import de la sanció siga inferior o igual a trenta mil euros.

2.^ª conseller competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, quan l'import de la sanció siga major de trenta mil euros i inferior o igual a sis-cents mil euros.

3.^ª El Consell, quan l'import de la sanció siga superior a sis-cents mil euros.

CAPÍTOL V *Inspecció urbanística*

Article 269. Concepte

1. La inspecció urbanística és l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'urbanisme han de realitzar a fi de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.

2. La inspecció urbanística és una funció d'inexcusable exercici per als organismes a què atribueix esta llei.

Article 270. Competència sobre inspecció urbanística

1. La funció inspectora serà desenvolupada, en l'àmbit de les seues competències respectives, pels municipis i per la Generalitat.

2. La realització de la inspecció es realitzarà sota la superior autoritat i direcció de l'òrgan de govern que corresponga i serà exercida pel personal a qui s'atribueix esta comesa dins de cada un d'ells.

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 substitució, 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 substitució se requerirá que la infracción de que se trate sea grave o muy grave y que existan específicos intereses supralocales afectados.

Artículo 268. Competencias de la Generalitat

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley correspondrá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrència 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, correspondrá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrència con la municipal, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Generalitat, se dará también traslado de la propuesta de resolución al municipio afectado, en el mismo trámite de audiencia a los imputados, para que pueda alegar lo que estime oportuno.

4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley se ejercerán por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La incoación de los expedientes sancionadores, cuando sea competencia autonómica, correspondrá, en todo caso, a la secretaria autonómica con competencias en ordenación del territorio y urbanismo.

b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia autonómica, correspondrá a los siguientes órganos:

1.^º Secretaría autonómica con competencias en ordenación del territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea inferior o igual a treinta mil euros.

2.^º conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el importe de la sanción sea mayor de treinta mil euros e inferior o igual a seiscientos mil euros.

3.^º El Consell, cuando el importe de la sanción sea superior a seiscientos mil euros.

CAPÍTULO V *Inspección urbanística*

Artículo 269. Concepto

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por esta ley.

Artículo 270. Competencia sobre inspección urbanística

1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.

2. La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. La inspecció autonòmica podrà sol·licitar de les administracions municipals les dades i antecedents que siguen necessaris per a l'exercici de les seues competències.

4. Les forces i cossos de seguretat, en l'àmbit de les competències respectives, col·laboraran amb la funció inspectora, i prestaran auxili quan se'ls sol·licite.

5. El personal adscrit a la inspecció urbanística tindrà la consideració d'agent de l'autoritat i estarà capacitat per a demanar, amb este caràcter, la informació, documentació i ajuda material que necessite per al compliment adequat de les seues funcions. Este personal està facultat per a requerir i examinar qualsevol classe de documents relatius al planejament, comprovar l'adequació dels actes d'edificació i ús del sòl a la normativa urbanística i territorial aplicable i obtindre la informació necessària per al compliment de les seues funcions. En la seua actuació se li haurà de facilitar lliure accés a les finques, edificacions o locals on es realitzen les obres o usos que es pretenguen inspeccionar i que no tinguen la condició de domicili o de lloc assimilat a este.

6. Quan es considere necessari deixar constància de qualsevol actuació urbanística, la inspecció alçarà la corresponent acta que contindrà les dades identificatives de totes les persones intervinents, siguen propietaris, promotors, constructors, tècnics o usuaris, i descriurà succintament els elements essencials de l'actuació.

Les actes de la inspecció urbanística gaudixen de valor probatori i presumpció de veracitat, sense perjudi de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos puguen assenyalar o aportar els administrats.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Cartografia

En la seua elaboració, tots els plans adoptaran una cartografia comuna en suport digital, homogènia i estandaritzada, les bases i continguts de la qual hauran de ser facilitats per l'organisme del Consell competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori.

Segona. De la creació d'un cos superior de tècnics en anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge

Es modifica el annex I de la Llei 10/2010, de 9 de juny, de la Generalitat, de l'ordenació i gestió de la funció pública valenciana, incorporant-s'hi el cos següent:

Administració Especial

Cos: Superior tècnic d'anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge

A-35

Requisits:

Títol universitari de llicenciatura, enginyeria, arquitectura o equivalent, o bé títol universitari oficial de grau més títol oficial de màster universitari que, d'acord amb els plans d'estudi vigents, habiliten per a exercir les activitats de caràcter professional relacionades amb les funcions assignades als llocs.

Grup/Subgrup professional: A1

Funcions: Dirigir, gestionar, proposar, informar, controlar, estudiar, programar i assessorar les actuacions i activitats relacionades amb l'anàlisi territorial, l'avaluació, ordenació i gestió del territori, l'execució i planificació dels instruments de planejament i la implantació de les actuacions territorials estratègiques

Tercera. L'agència de protecció del territori

Es podrà crear una agència de protecció del territori com a organisme públic de naturalesa consorcial, dotat de personalitat jurídica, pressupost propi i plena autonomia en el compliment de les seues funcions, per al desenvolupament en comú per l'administració autonòmica i les administracions municipals consorciades, de les competències en matèria de disciplina urbanística. Correspondrà a l'agència l'exercici de les competències autonòmiques en matèria de disciplina urbanística. Els municipis podran atribuir les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística a l'agència, consorciant-se amb este organisme. El decret de creació de l'agència en determinarà l'organització i el funcionament.

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 propietarios, promotores, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

Las actas de la inspección urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Cartografía

En su elaboración, todos los planes adoptarán una cartografía común en soporte digital, homogénea y estandarizada, cuyas bases y contenidos deberán ser facilitados por el organismo del Consell competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Segunda. De la creación de un cuerpo superior de técnicos en análisis, gestión y ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

Se modifica el anexo I de la Ley 10/2010, de 9 de junio, de la Generalitat, de la ordenación y gestión de la función pública valenciana, incorporándose el siguiente cuerpo:

Administración Especial

Cuerpo: Superior técnico de análisis, gestión y ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

A-35

Requisitos:

Título universitario de licenciatura, ingeniería, arquitectura o equivalente, o bien título universitario oficial de grado más título oficial de master universitario que, de acuerdo con los planes de estudio vigentes, habiliten para ejercer las actividades de carácter profesional relacionadas con las funciones asignadas a los puestos.

Grupo/Subgrupo profesional: A1

Funciones: Dirigir, gestionar, proponer, informar, controlar, estudiar, programar y asesorar las actuaciones y actividades relacionadas con el análisis territorial, la evaluación, ordenación y gestión del territorio, la ejecución y planificación de los instrumentos de planeamiento y la implantación de las actuaciones territoriales estratégicas.

Tercera. La Agencia de Protección del Territorio

Se podrá crear una Agencia de Protección del Territorio como organismo público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, presupuesto propio y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y las Administraciones municipales consorciadas, de las competencias en materia de disciplina urbanística. Corresponderá a la Agencia el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística. Los Municipios podrán atribuir sus competencias propias en materia de disciplina urbanística a la Agencia, consorciándose con este organismo. El Decreto de creación de la Agencia determinará la organización y funcionamiento de la misma.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Règim transitori dels procediments

1. Els instruments de planejament, programació, gestió urbanística, reparcel·lació i expropiació per taxació conjunta, així com les declaracions d'interès comunitari i les actuacions territorials estratègiques que hagueren iniciat la informació pública amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, es continuaran tramitant d'acord amb la legislació anterior. No obstant això, el seu promotor podrà optar per reiniciar-ne la tramitació i acollir-se a les disposicions d'esta llei, o prosseguir-la d'acord amb esta quan els tràmits ja realitzats hi siguen compatibles.

2. De conformitat amb el que estableix la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, el procediment d'avaluació ambiental que s'hi preveu serà aplicable als plans que s'inicien a partir de l'entrada en vigor d'esta llei. No obstant això, en aquells casos en què, per no haver-se iniciat la informació al públic del pla, siga aplicable esta llei, el document de referència emès s'assimilarà a tots els efectes amb el document d'abast, i es continuarà la tramitació ambiental d'acord amb el que preveu la Llei 21/2013 i esta llei.

3. Els procediments en tramitació en la data d'entrada en vigor d'esta llei relatius a disciplina urbanística, ruïna o compliment del deure d'edificació s'ajustaran a les disposicions vigents al temps d'iniciar-se el procediment corresponent.

Segona. Innecessarietat d'adaptació del planejament general

1. Els municipis no estaran obligats a promoure un expedient d'adaptació del seu planejament urbanístic a esta llei.

2. Els plans generals, les normes subsidiàries de planejament i els projectes de delimitació de sòl urbà aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei s'assimilaran, als efectes de la seua aplicació, al pla general estructural.

Quan els plans aprovats a l'empara de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, reguladora de l'activitat urbanística continguin al mateix temps un coeficient limitador del nombre màxim de vivendes edificables i un altre del nombre màxim de metres quadrats d'edificació, s'aplicarà exclusivament este últim, sempre que es complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana i que no s'introduïsquen modificacions en l'ordenació estructural del corresponent àmbit de planejament urbanístic.

3. Els municipis podran sol·licitar a la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori que declare l'homologació a esta llei dels plans generals o normes subsidiàries de planejament o del planejament vigent d'algun dels seus sectors. Esta homologació es produirà per resolució de la conselleria esmentada, després de la seua tramitació pel procediment del capítol II o del capítol III, del títol III, del llibre I, d'esta llei, en funció de la incidència ambiental del seu contingut.

4. L'aprovació dels plans parcials, dels plans de reforma interior o dels plans especials, que modifiquen les determinacions dels plans generals o normes subsidiàries de planejament vigents a l'entrada en vigor d'esta llei, requerix l'homologació del sector corresponent, que podrà efectuar-se directament en aprovar els esmentats instruments, sempre que estos continguin els documents específics i les determinacions necessàries amb eixe fi.

Tercera. Execució dels plans

1. Els plans aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei o que, per aplicació de la disposició transitòria primera, s'aproven sense adaptar-s'hi, s'executaran i aplicaran segons els seus continguts, sense que esta llei implique modificació de les seues determinacions físiques, ni del contingut dels drets i aprofitaments objectius o tipus que se'n deriven.

2. Els percentatges d'aprofitament que correspon a l'administració regulats en esta llei seran aplicables als programes d'actuació que s'aproven després de la entrada en vigor d'esta; i, també, en el cas que siga aplicable este percentatge, en les llicències per a actuacions aïllades que se sol·liciten després de l'entrada en vigor d'esta llei.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen transitorio de los procedimientos

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.

2. De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el procedimiento de evaluación ambiental en ella previsto será aplicable a los Planes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. No obstante, en aquellos casos en los que, por no haberse iniciado la información al público del Plan, resulte de aplicación la presente ley, el documento de referencia emitido se asimilará a todos los efectos con el documento de alcance, continuándose la tramitación ambiental conforme a lo previsto en la Ley 21/2013 y en esta ley.

3. Los procedimientos en tramitación en la fecha de entrada en vigor de la presente ley relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.

Segunda. Innecesariiedad de adaptación del planeamiento general

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la presente ley.

2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.

3. Los municipios podrán interesar de la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio que declare la homologación a la presente ley de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento o del planeamiento vigente de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución de la citada conselleria, tras su tramitación por el procedimiento del capítulo II o del capítulo III, del título III, del libro I, de esta ley, en función de la incidencia ambiental de su contenido.

4. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.

Tercera. Ejecución de los planes

1. Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitòria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.

2. Los porcentajes de aprovechamiento que corresponde a la administración regulados en la presente ley serán aplicables a los programas de actuación que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de la misma; y, también, en el caso que sea aplicable tal porcentaje, en las licencias para actuaciones aisladas que se soliciten tras la entrada en vigor de esta ley.

3. En el cas de reclassificacions de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable iniciades abans de l'entrada en vigor de la present llei i no aprovades definitivament, es podrà optar entre continuar amb la cessió de sòl prevista en l'article 13.6 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, o substituir esta cessió per la prevista en l'article 77.1.b de la present llei. La mateixa opció podrà exercir-se en desenvolupar sectors ja aprovats definitivament en els que s'haguera previst aquella cessió. En cas que s'hagueren efectuat aportacions econòmiques substitutives, estes quedaran integrades en el patrimoni municipal de sòl.

Quarta. Programes aprovats

1. Els programes d'actuació adjudicats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei es regiran, quant als seus efectes, compliment i extinció, incloent-hi la duració i règim de prorroques, per la normativa que li era d'aplicació abans de l'entrada en vigor d'esta llei.

2. No obstant això, en el procediment de resolució o prorroga del programa d'actuació integrada o aïllada no s'haurà de sol·licitar dictamen del Consell Superior de Territori i Urbanisme o l'òrgan que exercia les seues funcions.

Quinta. Programes tramitats amb la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística

A partir de l'entrada en vigor d'esta llei, els ajuntaments ja no podran adjudicar cap programa d'actuació integrada que haja sigut tramitat a l'ampara de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, reguladora de l'activitat urbanística, excepte aquells que disposen d'aprovació i adjudicació municipal condicionada a l'aprovació per la conselleria competent en matèria d'urbanisme de l'instrument de planejament que els acompanya, i en este cas podran concloure la seua tramitació d'acord amb aquella llei.

Sexta. Suspensió temporal de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida

1. De conformitat amb el que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 16 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes, es deixa en suspens fins al 28 de juny de 2017 l'aplicació de la reserva mínima de sòl per a vivenda protegida prevista en la legislació urbanística, en els termes que preveu la llei estatal esmentada.

2. En el cas de plans generals, plans parcials o de plans de reforma interior en tramitació i que no hagen aconseguit l'aprovació definitiva abans de l'entrada en vigor d'esta llei, l'administració promotora podrà eliminar la reserva prevista per a vivenda de protecció pública, sempre que es justifique el compliment del que preveu l'apartat b de la disposició transitòria segona de la llei esmentada en l'apartat anterior.

3. En el cas de plans parcials o plans de reforma interior aprovats definitivament i amb el seu corresponent programa d'actuació aprovat abans del 28 de juny de 2013, però que no disposen, en la data d'entrada en vigor d'esta llei, de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, podrà deixar-se sense efecte la reserva de sòl per a vivenda de protecció pública prevista en el pla, sempre que es complisquen els requisits següents:

a) Que es justifique el compliment del que preveu l'apartat b de la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 16 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes.

b) Que es tramite i approve la modificació puntual del pla corresponent.

Sèptima. Subdivisió en unitats d'execució de plans parcials aprovats amb anterioritat a esta llei

El planejament de desenvolupament del pla general i els programes d'actuacions integrades que hagen iniciat la seua tramitació abans de l'entrada en vigor d'esta llei, podran ser modificats amb l'objecte de subdividir les unitats d'execució inicialment previstes sobre la base del resultat de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica i dels informes de sostenibilitat econòmica.

L'acord d'aprovació de la modificació del pla parcial o un altre instrument de planejament de desenvolupament haurà de fixar les conse-

3. En el caso de reclassificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbanizable iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente ley y no aprobadas definitivamente, se podrá optar entre continuar con la cesión de suelo prevista en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, o sustituir esta cesión por la prevista en el artículo 77.1.b de la presente ley. La misma opción podrá ejercitarse al desarrollar sectores ya aprobados definitivamente en los que se hubiera previsto aquella cesión. En el caso de que se hubieran efectuado aportaciones económicas substitutivas, estas quedarán integradas en el patrimonio municipal de suelo.

Cuarta. Programas aprobados

1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.

Quinta. Programas tramitados con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística

A partir de la entrada en vigor de esta ley los ayuntamientos ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, salvo aquellos que cuenten con aprobación y adjudicación municipal condicionada a la aprobación por la conselleria competente en materia de urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña, en cuyo caso podrán concluir su tramitación de acuerdo con aquella ley.

Sexta. Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida

1. De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se deja en suspenso hasta el 28 de junio de 2017 la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida prevista en la legislación urbanística, en los términos previstos en la citada ley estatal.

2. En el caso de planes generales, planes parciales o de planes de reforma interior en tramitación y que no hayan alcanzado su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor de esta ley, la administración promotora podrá eliminar la reserva prevista para vivienda de protección pública, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley citada en el apartado anterior.

3. En el caso de planes parciales o planes de reforma interior aprobados definitivamente y con su correspondiente programa de actuación aprobado antes del 28 de junio de 2013, pero que no cuenten, en la fecha de entrada en vigor de esta ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, podrá dejarse sin efecto la reserva de suelo para vivienda de protección pública prevista en el plan, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

b) Que se tramite y apruebe la correspondiente modificación puntual del plan.

Séptima. Subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a esta ley

El planeamiento de desarrollo del plan general y los programas de actuaciones integradas, que hubieren iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán ser modificados con el objeto de subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas sobre la base del resultado de la formulación de la memoria de viabilidad económica y de los informes de sostenibilidad económica.

El acuerdo de aprobación de la modificación del plan parcial u otro instrumento de planeamiento de desarrollo deberá fijar las consecuencias

qüències de la subdivisió respecte del programa d'actuació integrada adjudicat. A este efecte, podrà modificar-se el programa perquè este quede reduït a l'àmbit d'una o diverses de les unitats d'execució delimitades, de manera que la resta d'unitats quede amb ordenació aprovada pendent de programar, llevat que l'administració actuant, en l'exercici de les seues potestats de planejament, opte, si és procedent, per una desclassificació. Quan es contravinguen les condicions substancials de programació de les unitats d'execució delimitades, l'acord podrà preveure la convocatòria d'un nou concurs d'adjudicació.

Vuitena. Suspensió temporal de l'execució dels programes

En els programes que es trobaven en execució a l'entrada en vigor de la Llei 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques, quan causes justificades d'interès públic o la viabilitat econòmica de l'actuació així ho aconsellen, l'administració actuant, d'ofici o a instància dels propietaris o de l'urbanitzador, podrà acordar la suspensió temporal, total o parcial, de l'execució del programa per un termini de dos anys, prorrogables per altres dos anys més com a màxim.

La sol·licitud de suspensió temporal serà informada pels servicis tècnics i jurídics de l'administració actuant i, després d'això, exposada al públic per un termini de quinze dies, mitjançant un anunci en el butlletí oficial de la província corresponent, i amb simultània audiència, pel mateix termini, a l'empresari constructor i als propietaris i titulars de drets i deures afectats per l'actuació.

L'acord de suspensió temporal ponderarà els eventuals perjudicats que pogueren derivar-se'n per als propietaris o tercers afectats i contindrà obligatori pronunciament sobre les mesures a adoptar per a salvaguardar-ne els drets, especialment:

1. Justificació de la necessitat de la suspensió i la seua naturalesa, total o parcial, respecte de l'àmbit i desenvolupament de l'actuació.
2. Termini previst per a la suspensió i possibles pròrroques.
3. Mesures a adoptar, si és el cas, en relació amb la conservació de les obres ja executades.
4. Estudi econòmic i mesures a adoptar en relació amb els drets de propietaris i tercers afectats.
5. Efectes de la suspensió en relació amb les càrregues i costos d'urbanització.
6. Efectes de la suspensió en relació amb les garanties prestades per l'urbanitzador i els propietaris; com també, si és el cas, la modificació o ajust de la reparcel·lació.
7. Efectes de la suspensió en relació amb l'empresari constructor.

S'entendrà que un programa està en execució després de la formalització del contracte, d'acord amb la legislació urbanística vigent en el moment de la dita formalització.

Novena. Règim del sòl no urbanitzable en municipis sense mesures d'especial protecció

Als municipis el planejament urbanístic dels quals no continga per al sòl no urbanitzable mesures d'especial protecció per part d'este, i fins que s'aproven definitivament els corresponents instruments de planejament, a tot el seu sòl no urbanitzable se li aplicarà el règim urbanístic establert per esta llei per al sòl no urbanitzable protegit. No obstant això, podran admetre's, cas per cas, aquelles actuacions previstes en esta llei que compten amb informe favorable emès per la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

Desena. Règim transitori de les entitats urbanístiques de conservació de la urbanització

Les urbanitzacions la conservació de les quals estiguera, a l'entrada en vigor d'esta llei, legalment encomanada a entitats urbanístiques de conservació de la urbanització seguiran subjectes al règim jurídic vigent en el moment de la seua constitució, romanent estes en funcionament.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació normativa

1. Queden derogades les disposicions legals següents:
 - a) La disposició adicional tercera de la Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre sòl no urbanitzable.

de la subdivisió respecte del programa de actuació integrada adjudicat. A tal efecto, podrá modificarse el programa para que este quede reducido al ámbito de una o varias de las unidades de ejecución delimitadas, de modo que el resto de unidades quede con ordenación aprobada pendiente de programar, salvo que la administración actuante, en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, opte, si procede, por una desclasificación. Cuando se contravengan las condiciones sustanciales de programación de las unidades de ejecución delimitadas, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación.

Octava. Suspensió temporal de la ejecució de los programas

En los programas que se encontraban en ejecución a la entrada en vigor de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.

La solicitud de suspensión temporal será informada por los servicios técnicos y jurídicos de la administración actuante y, tras ello, expuesta al público por un plazo de quince días, mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia correspondiente, y con simultánea audiencia, por el mismo plazo, al empresario constructor y a los propietarios y titulares de derechos y deberes afectados por la actuación.

El acuerdo de suspensión temporal ponderará los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse para los propietarios o terceros afectados y contendrá obligatorio pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar sus derechos, especialmente:

1. Justificación de la necesidad de la suspensión y su naturaleza, total o parcial, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación.
2. Plazo previsto para la suspensión y posibles prórrogas.
3. Medidas a adoptar, en su caso, en relación con la conservación de las obras ya ejecutadas.
4. Estudio económico y medidas a adoptar en relación con los derechos de propietarios y terceros afectados.
5. Efectos de la suspensión en relación con las cargas y costes de urbanización.
6. Efectos de la suspensión en relación con las garantías prestadas por el urbanizador y los propietarios; así como, en su caso, la modificación o ajuste de la reparcelación.
7. Efectos de la suspensión en relación con el empresario constructor.

Se entenderá que un programa está en ejecución tras la formalización del contrato, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de dicha formalización.

Novena. Régimen del suelo no urbanizable en municipios sin medidas de especial protección

En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por esta ley para el suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse, caso por caso, aquellas actuaciones previstas en esta ley que cuenten con informe favorable emitido por la conselleria competente en materia de urbanismo.

Décima. Régimen transitorio de las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización

Las urbanizaciones cuya conservación estuviere, a la entrada en vigor de esta ley, legalmente encomendada a entidades urbanísticas de conservación de la urbanización seguirán sujetas al régimen jurídico vigente en el momento de su constitución, permaneciendo estas en funcionamiento.

DISPOSICIÓ DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones legales:
 - a) La disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable.

b) La Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

c) La Llei 10/2004, de 9 de desembre, del Sòl No urbanitzable.

d) La Llei 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana.

e) La Llei 9/2006, de 5 de desembre, reguladora dels camps de golf de la Comunitat Valenciana.

f) La Llei 1/2012, de 10 de maig, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques, excepte la disposició final primera.

g) El Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell.

h) El Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret 120/2006, d'11 d'agost, del Consell.

2. Queden igualment derogades totes les disposicions legals o reglamentàries que s'oposen o contradiguen el que disposa esta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Modificació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Vivenda de la Comunitat Valenciana

S'afeg un nou apartat 4 a l'article 42 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Vivenda de la Comunitat Valenciana, que queda redactat de la manera següent:

«4. La Generalitat, les entitats locals i les altres entitats públiques podran convindre un programa d'intervenció en àrees urbanes amb la finalitat de coadjuvar a la regeneració i rehabilitació, i adequar l'oferta de vivenda per a facilitar-ne l'accés als ciutadans.

Sense perjudi de l'obligació de destinar els béns i recursos que integren els patrimonis públics de sòl de conformitat amb el que disposa l'últim paràgraf de l'article 16.1.b del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl, a la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública, podran dedicar-se, a més de a les finalitats previstes en la legislació urbanística, i amb independència dels requisits exigits per aquella, a inversions en urbanització, espais públics i a la rehabilitació, renovació i regeneració urbana, en els àmbits referits en el paràgraf anterior, d'acord, en este últim cas, amb la normativa autonòmica aplicable.

Igualment, podran aplicar-se a l'adquisició de sòl per al desenvolupament d'equipaments, infraestructures i altres finalitats en desplegament del planejament urbanístic i territorial.»

Segona. Situació de determinades edificacions aïllades sense llicència

Les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable, construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de Reforma de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i que no posseïsquen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en esta classe de sòl, s'assimilaran en el seu règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en la data esmenada, continuant mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.

Tercera. Habilitació per al desplegament reglamentari

El Consell dictarà totes les disposicions que siguen necessàries per a l'execució i desplegament del que estableix esta llei.

El contingut dels annexos, que passen a tindre rang reglamentari, podrà ser modificat mitjançant un decret del Consell.

Quarta. Entrada en vigor

Esta llei entrarà en vigor als 20 dies naturals de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir esta llei.

València, 25 de juliol de 2014

El president de la Generalitat
ALBERTO FABRA PART

b) La Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

d) La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

e) La Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf de la Comunitat Valenciana.

f) La Ley 1/2012, de 10 de mayo, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, excepto la disposición final primera.

g) El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

h) El Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.

2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 42 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que queda redactado del siguiente modo:

«4. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán convenir programa de intervención en áreas urbanas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a los ciudadanos.

Sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16.1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable.

Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.»

Segunda. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario

El Consell dictará cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en esta ley.

El contenido de los anexos, que pasan a tener rango reglamentario, podrá ser modificado mediante decreto del Consell.

Cuarta. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los 20 días naturales de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Por tanto, ordene que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

Valencia, 25 de julio de 2014

El president de la Generalitat
ALBERTO FABRA PART

ANNEX I
CONTINGUT DE L'ESTUDI DE PAISATGE

La informació que haurà de contindre l'estudi de paisatge previst en la llei serà, amb caràcter general, la següent:

a) Una breu descripció del pla, dels seus objectius principals i de les seues relacions amb altres plans i instruments. S'analitzarà el territori i les activitats i els processos amb incidència en el paisatge, existents i previstos, en els àmbits de l'ordenació territorial i urbanística, cultural, mediambiental, agrària, social, turística i econòmica, així com en qualsevol altre que puga tindre impacte sobre el paisatge.

b) La caracterització del paisatge i la determinació de la seua valoració i fragilitat, per mitjà de la delimitació, i anàlisi, de les unitats de paisatge –definides segons l'article 8.d d'esta llei– i dels recursos paisatgístics compresos en l'àmbit d'estudi. Es descriuran els aspectes rellevants de la situació actual del paisatge i la seua contribució a la infraestructura verda, i s'identificaran els problemes o conflictes paisatgístics que el degraden, d'acord amb les regles següents:

1.^ª Àmbit. L'àmbit d'estudi es definirà a partir de consideracions paisatgístiques, visuals i territorials, serà independent del pla o projecte a què faça referència, i inclourà unitats de paisatge completes, amb independència de qualsevol límit de naturalesa administrativa.

2.^ª Unitats de paisatge. Les unitats de paisatge es delimitaran en proporció a l'escala del pla o projecte de què es tracte, atenent les variables definidores de la seua funció i la seua percepció, tant naturals com per causa de la intervenció humana i seran coherents amb les delimitades per plans i projectes aprovats per l'administració competent i amb les unitats ambientals delimitades en els processos d'avaluació ambiental.

3.^ª Recursos paisatgístics. Els recursos paisatgístics –entenent per estos tot element o grup, lineal o puntual, singular en un paisatge, que defineix la seua individualitat i té valor ambiental, cultural i/o històric i/o visual– s'identificaran segons el següent:

– Pel seu interès ambiental. Infraestructura verda del territori i àrees o elements del paisatge objecte d'algun grau de protecció, declarat o en tramitació, qualificats de valor molt alt o alt pels instruments de paisatge, o amb valors acreditats per les declaracions ambientals.

– Pel seu interès cultural i patrimonial. Àrees o elements amb algun grau de protecció, declarat o en tramitació, i els elements o espais apreciats per la societat del lloc com a fites en l'evolució històrica i la modificació de les condicions de percepció de la qual siga valorada com una pèrdua de trets locals d'identitat o patrimonials.

– Pel seu interès visual. Àrees i elements sensibles a l'anàlisi visual l'alteració del qual pot fer variar negativament la qualitat de la percepció, com ara: fites topogràfiques, vessants, crestes, línia d'horitzó, rius i semblants; perfils d'assentaments històrics, fites urbanes, culturals, religioses o agrícoles, siluetes i façanes urbanes, i altres de similars; punts d'observació i recorreguts paisatgístics rellevants; conques visuals que permeten observar els elements identificats amb anterioritat, la imatge exterior de nuclis urbans d'alt valor i la seua inserció en el territori, i/o l'escena urbana interior; i àrees d'afecció visual des de les carreteres.

4.^ª Valoració de paisatge. Es determinaran el valor paisatgístic i les fragilitats paisatgística i visual de cada unitat de paisatge i recurs paisatgístic, d'acord amb el següent:

– Valor paisatgístic (VP) és el valor assignat a cada unitat i recurs definits en funció de la seua caracterització –expressada per mitjà dels paràmetres, qualitat, que s'ha de determinar per tècnics especialistes (C), i opinió del públic interessat, deduïda dels processos de participació pública (P) si és el cas– i de la seua visibilitat, expressada per mitjà del coeficient de visibilitat (v). C i P es qualificaran qualitativament d'acord amb l'escala, molt baix (mb), baix (b), mitjà (m), alt (a) i molt alt (ma). VP es determinarà d'acord amb l'expressió, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, i es qualificarà segons la mateixa escala. En qualsevol cas, haurà d'atribuir-se el màxim valor als paisatges ja reconeguts per una figura de la legislació en matèria d'espais naturals o patrimoni cultural.

– Fragilitat del paisatge (FP) és el paràmetre que mesura el potencial de pèrdua de valor paisatgístic (VP) de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics a causa de l'alteració del medi respecte a l'estat en què es va obtenir la valoració.

ANEXO I
CONTENIDO DEL ESTUDIO DE PAISAJE

La información que deberá contener el estudio de paisaje previsto en la ley será, con carácter general, la siguiente:

a) Una breve descripción del plan, de sus objetivos principales y de sus relaciones con otros planes e instrumentos. Se analizará el territorio y las actividades y procesos con incidencia en el paisaje, existentes y previstas, en los ámbitos de la ordenación territorial y urbanística, cultural, medioambiental, agraria, social, turística y económica, así como en cualquier otro que pueda tener impacto sobre el paisaje.

b) La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje –definidas según el artículo 8.d de esta ley– y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan, conforme a las siguientes reglas:

1.º Ámbito. El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.

2.º Unidades de paisaje. Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

3.º Recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:

– Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.

– Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.

– Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.

4.º Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

– Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

– Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.

– Fragilitat visual (VF) és el paràmetre que mesura el potencial de les unitats de paisatge i recursos paisatgístics per a integrar, o acomodar-se a una determinada acció o projecte atenent la pròpia fragilitat del paisatge (FP) i les característiques o la naturalesa de l'acció o projecte que es tracte segons el volum, forma, proporció, color, material, textura, reflexos, i bloquejos de vistes a què pugua donar lloc.

FP i FV hauran de justificar-se atenent les circumstàncies concurrents, donant compte de la metodologia emprada –preferentment per mitjà de procediments quantitatius– i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a la que fa referència l'apartat anterior.

c) Una anàlisi visual de l'àmbit d'estudi amb l'objecte de determinar la visibilitat del paisatge com un dels factors determinants de la seua valoració, així com el de identificar i valorar els possibles impactes visuals de les actuacions derivades del pla sobre este.

1.ª La visibilitat del paisatge es determinarà per mitjà de la identificació dels recorreguts escènics –vies de comunicació, camins tradicionals, sendes o sembrants, amb un valor paisatgístic excepcional per travessar i/o tindre vistes sobre paisatges de valor– l'assenyalament de les vistes i zones d'afecció visual cap a les unitats i recursos i des d'estes, respecte de punts d'observació significatius –vies de comunicació, nuclis de població, àrees de gran aflluència i llocs estratègics per a mostrar la singularitat del paisatge– que es qualificaran com a principals o secundaris en funció del nombre d'observadors potencials, de la distància i de la duració de la visió, i la determinació del coeficient de ponderació del valor de les unitats i dels recursos paisatgístics en funció de la seua visibilitat, o coeficient de visibilitat (v).

2.ª Als efectes de determinar la visibilitat del paisatge, l'anàlisi visual es realitzarà a partir dels punts d'observació, fins a distàncies baixa (500 m), mitjana (1.500 m) i alta (més de 1.500 m i fins a 3000 m, o superior) i distingint les zones visibles des d'estos o conques visuals, de les no visibles, per mitjà de tècniques informàtiques sobre cartografia a escala adequada –a este efecte es podrà fer ús de les ferramentes posades a disposició pública per l'Institut Cartogràfic Valencià– i suport de camp, i haurà de documentar-se amb imatges fotogràfiques panoràmiques amb l'amplitud d'angle i profunditat que requerisca cada cas.

Segons la qualificació dels punts d'observació i de les zones visibles des d'estos, l'anàlisi visual se sustància en la qualificació dels terrenys següent: zones de màxima visibilitat, si són visibles des d'algun punt d'observació principal; zones de visibilitat mitjana, si són visibles des de més de la mitat dels punts d'observació secundaris; zones de visibilitat baixa, si són visibles des de menys de la mitat dels punts d'observació secundaris; i terrenys en ombra, si no són visibles des de cap dels punts d'observació considerats.

El coeficient de visibilitat (v) té com a finalitat traslladar la qualificació qualitativa de la visibilitat del territori a termes quantitatius, prenent la forma d'un nombre racional comprés en l'interval [0 i 1].

d) Els objectius de qualitat paisatgística fixats en els àmbits internacional, comunitari europeu, estatal, regional o local que tinguen relació amb el pla.

e) Els objectius de qualitat paisatgística i els criteris paisatgístics adoptats per a l'elaboració del pla a fi de compatibilitzar el desenvolupament territorial i urbà amb la preservació dels valors paisatgístics identificats, que han de ser congruents amb els fixats pel document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic. Estos objectius són l'expressió de les polítiques de paisatge en relació a cada unitat i recurs paisatgístic, tenint en consideració les preferències de la població conegudes per mitjà de mètodes participatius. Es fixaran per a cada unitat i recurs identificats una vegada reconegut el seu caràcter i valor paisatgístic, segons les alternatives següents: preservació del caràcter existent; restauració del caràcter; millora del caràcter a partir de la introducció de nous elements o la gestió dels ja existents; creació d'un nou paisatge; una combinació dels anteriors.

f) L'avaluació de les alternatives seleccionades en relació amb l'anàlisi paisatgística efectuada d'acord amb els apartats anteriors, incloent-hi la verificació del compliment dels objectius de qualitat paisatgística i la justificació de la idoneïtat paisatgística de l'alternativa, que ha de tindre en compte també els possibles efectes acumulatius amb altres plans o programes.

– Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior.

c) Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.

1.º La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos –vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor– el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos –vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje– que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).

2.º A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, –pudiendo a tal efecto hacerse uso de las herramientas puestas a disposición pública por el Instituto Cartográfico Valenciano– y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.

Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde estos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.

El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].

d) Los objetivos de calidad paisajística fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local que tengan relación con el plan.

e) Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos adoptados para la elaboración del plan con el fin de compatibilizar el desarrollo territorial y urbano con la preservación de los valores paisajísticos identificados, que deben ser congruentes con los fijados por el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico. Estos objetivos son la expresión de las políticas de paisaje en relación a cada unidad y recurso paisajísticos, teniendo en consideración las preferencias de la población conocidas mediante métodos participativos. Se fijarán para cada unidad y recurso identificados una vez reconocido su carácter y valor paisajístico, según las siguientes alternativas: preservación del carácter existente; restauración del carácter; mejora del carácter a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los ya existentes; creación de un nuevo paisaje; una combinación de los anteriores.

f) La evaluación de las alternativas seleccionadas en relación con el análisis paisajístico efectuado de acuerdo a los apartados anteriores, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística y la justificación de la idoneidad paisajística de la alternativa, que debe tener en cuenta también los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas.

g) Els probables efectes significatius del pla o programa sobre el paisatge.

h) Les mesures i les accions necessàries per al compliment dels objectius de qualitat paisatgística, així com per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar els efectes significatius importants en el paisatge que puguen derivar-se de l'aplicació del pla. Han d'incloure's les determinacions paisatgístiques necessàries per a orientar la planificació i programació previstes. Estes mesures consistiran, amb caràcter general, en les següents:

1.^ª Catalogació dels paisatges de major valor.

2.^ª Integració en la infraestructura verda dels paisatges de major valor i de les seues connexions ecològiques, funcionals, paisatgístiques i visuals.

3.^ª Establiment de normes d'integració paisatgística que definisquen els criteris de localització en el territori i de disseny de nous usos i activitats.

Adequació de les actuacions a la morfologia del territori i el paisatge, evitant la urbanització de sòls amb pendents mitjanes superiors al 50 %.

4.^ª Definició de programes de paisatge prioritaris per a la preservació, millora o posada en valor dels distints paisatges.

El document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic podrà establir la necessitat de completar l'estudi de paisatge amb el contingut necessari per a estudiar la integració paisatgística de les propostes del pla i, si és el cas, de les alternatives estudiades, en funció del tipus, escala i contingut d'este, amb la informació següent:

a) La valoració de la integració paisatgística i visual de les actuacions derivades del pla i la identificació dels seus possibles impactes sobre el paisatge. S'analitzarà i valorarà la fragilitat del paisatge per a acomodar els canvis sense perdre el seu valor o el seu caràcter, els canvis en la composició de vistes cap a este i els efectes sobre la seua qualitat visual.

b) Els resultats i les conclusions de la valoració anterior, justificats per mitjà de tècniques gràfiques de representació i simulació visual del paisatge que mostren la situació existent i la previsible amb l'actuació proposada abans i després de posar en pràctica les mesures correctores.

c) Les mesures d'integració paisatgística necessàries, no sols per a mitigar els impactes paisatgístics i visuals definits, sinó també per a millorar el paisatge i la qualitat visual de l'entorn, amb la corresponent programació.

ANNEX II

CONTINGUT DE L'ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

La informació que haurà de contindre l'estudi d'integració paisatgística previst en la llei s'adaptarà al tipus, escala i abast de l'actuació i al paisatge on esta s'ubique, i serà, amb caràcter general, la següent:

a) La descripció i la definició de l'abast de l'actuació i de cada una de les seues fases, els antecedents i objectius. S'inclourà documentació gràfica amb l'àmbit d'estudi, així com la localització, implantació en l'entorn, ordenació i disseny, tant de l'actuació com de les instal·lacions o elements auxiliars necessaris per al seu funcionament, com ara accessos o infraestructures.

b) L'anàlisi de les distintes alternatives considerades, incloent-hi l'alternativa zero, i una justificació de la solució proposada, en el cas que es requerisca en el procediment esta anàlisi. Tot això analitzat des del punt de vista de la incidència en el paisatge, sense perjudi de l'anàlisi que s'efectue en altres documents respecte a altres matèries sectorials.

c) La caracterització del paisatge de l'àmbit d'estudi, per mitjà de la delimitació, descripció i valoració de les unitats de paisatge i els recursos paisatgístics que el configuren, amb definició prèvia d'este. Si hi ha estudis de paisatge aprovats, s'arreglarà la caracterització hi realitzada, concretant-la i ampliant-la, si és el cas, per a l'àmbit definit.

c.1) L'àmbit d'estudi es definirà de conformitat amb procediment establert en l'apartat b.1 de l'annex I, el qual ha de comprendre les uni-

g) Los probables efectos significativos del plan o programa sobre el paisaje.

h) Las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, así como para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos significativos importantes en el paisaje que puedan derivarse de la aplicación del plan. Deben incluirse las determinaciones paisajísticas necesarias para orientar la planificación y programación previstas. Estas medidas consistirán, con carácter general, en las siguientes:

1.º Catalogación de los paisajes de mayor valor.

2.º Integración en la infraestructura verde de los paisajes de mayor valor y de sus conexiones ecológicas, funcionales, paisajísticas y visuales.

3.º Establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.

Adecuación de las actuaciones a la morfología del territorio y el paisaje, evitando la urbanización de suelos con pendientes medias superiores al 50 %.

4.º Definición de programas de paisaje prioritarios para la preservación, mejora o puesta en valor de los distintos paisajes.

El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico podrá establecer la necesidad de completar el estudio de paisaje con el contenido necesario para estudiar la integración paisajística de las propuestas del plan y, en su caso, de las alternativas estudiadas, en función del tipo, escala y contenido del mismo, con la siguiente información:

a) La valoración de la integración paisajística y visual de las actuaciones derivadas del plan y la identificación de sus posibles impactos sobre el paisaje. Se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.

b) Los resultados y conclusiones de la valoración anterior, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.

c) Las medidas de integración paisajística necesarias, no solo para mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, con su correspondiente programación.

ANEXO II

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.

b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.

c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.

c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unida-

tats de paisatge inclosos totalment o parcialment en la conca visual de l'actuació.

c.2) S'entendrà com a conca visual de l'actuació el territori des del qual esta és visible, fins una distància màxima de 3.000 m, excepte excepció justificada per les característiques del territori o si es tracta de preservar vistes que afecten recorreguts escènics o punts singulars. Per a la seua determinació seran aplicables les tècniques a les quals fa referència l'apartat c de l'annex I.

c.3) El valor i la fragilitat del paisatge es determinaran d'acord amb el que exposa l'apartat b.4 de l'annex I. Les conclusions de la integració paisatgística i la compatibilitat visual es justificaran per a cada unitat de paisatge i recurs paisatgístic, on s'hi relacionaran les respectives fragilitats i objectius de qualitat fixats, amb la qualificació dels impactes previstos: substancials, moderats, lleus i insignificants, segons siga la seua escala, efecte, incidència, duració, permanència i individualitat.

d) La relació de l'actuació amb altres plans, estudis i projectes en tràmit o execució en el mateix àmbit d'estudi. Així com amb les normes, directrius o criteris que se li apliquen i, en especial, les paisatgístiques i les determinacions dels estudis de paisatge que afecten l'àmbit de l'actuació.

e) La valoració de la integració paisatgística de l'actuació a partir de la identificació i valoració dels seus efectes en el paisatge, per mitjà de l'anàlisi i la valoració de la capacitat o la fragilitat d'este per a acomodar els canvis produïts per l'actuació sense perdre el seu valor o caràcter paisatgístic ni impedir la percepció dels recursos paisatgístics. Es justificarà el compliment de les determinacions dels instruments de paisatge d'aplicació o, a falta d'això, es classificarà la importància dels impactes paisatgístics com a combinació de la seua magnitud i de la sensibilitat del paisatge, determinada per aspectes com la singularitat dels seus elements, la seua capacitat de transformació i els objectius de qualitat paisatgística per a l'àmbit d'estudi.

f) La valoració de la integració visual de l'actuació a partir de l'anàlisi visual de l'àmbit, per mitjà de l'estudi i valoració de la visibilitat de l'actuació, les vistes cap al paisatge des dels principals punts d'observació, els canvis en la composició d'estes i els efectes sobre la qualitat visual del paisatge existent. S'identificaran i classificaran els impactes visuals, en funció de la compatibilitat visual de les característiques de l'actuació, el bloqueig de vistes cap a recursos paisatgístics de valor alt o molt alt i la millora de la qualitat visual del paisatge.

f.1) Per tal d'identificar i valorar els efectes de l'actuació sobre el paisatge, l'anàlisi visual es portarà a terme per mitjà de tècniques de modelització i simulació visual proporcionals a l'escala de l'actuació, que permeten controlar el seu resultat comparant escenes, fons i perspectives, abans i després d'esta, i amb mesures d'integració paisatgística i sense, com ara infografies, fotocomposicions, seccions, dibuixos o altres, de manera que siga intel·ligible per públic no especialitzat.

g) Les mesures d'integració paisatgística necessàries per a evitar, reduir o corregir els impactes paisatgístics i visuals identificats, millorar el paisatge i la qualitat visual de l'entorn o compensar efectes negatius sobre el paisatge que no admeten mesures correctores efectives. Estes mesures seran, per orde prioritari d'aplicació:

g.1) La localització i, si és el cas, el traçat, preferentment fora del camp visual dels recursos paisatgístics i de les unitats de paisatge d'alt valor i, en tot cas, en les zones de menor incidència respecte a estos.

g.2) L'ordenació en el paisatge, d'acord amb el seu caràcter i al patró que el definisca.

g.3) El disseny de l'actuació i de tots els elements que la conformen, i el de la seua implantació en el paisatge, per mitjà de l'adequació de l'assentament i de l'entorn del projecte, amb especial atenció al disseny de la topografia i la vegetació.

h) Els resultats i les conclusions de la valoració de la integració paisatgística i visual, justificats per mitjà de tècniques gràfiques de representació i simulació visual del paisatge que mostren la situació existent i la previsible amb l'actuació proposada abans i després de posar en pràctica les mesures proposades.

i) El programa d'implementació que definisca, per a cada una de les mesures, els horitzons temporals, una valoració econòmica, detalls de realització, cronograma i parts responsables de posar-les en pràctica.

des de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c del anexo I.

c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.

d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.

e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Les mesures d'integració paisatgística i el cost del programa d'implementació s'incorporaran al pla o projecte com a part d'este.

ANNEX III CONTINGUT DELS PROGRAMES DE PAISATGE

La informació que hauran de contindre els programes de paisatge previstos en la llei serà, amb caràcter general, la següent:

a) Identificació de problemes i conflictes paisatgístics que requerisquen actuacions per a garantir la preservació, millora o posada en valor de paisatges que, pel seu valor natural, visual, cultural o urbà, o pel seu estat de degradació, requereixen intervencions específiques i integrades.

b) Delimitació gràfica de l'àmbit del programa.

c) Definició dels objectius concrets del programa i dels beneficis econòmics, socials, culturals, paisatgístics, etc., que s'espera obtenir.

En general, l'objecte d'estos programes estarà relacionat amb la preservació de paisatges d'alt valor; la millora paisatgística d'àrees degradades, de nuclis urbans, les seues perifèries, vores i accessos, d'àrees d'activitats econòmiques, d'infraestructures o d'entorns històrics i arqueològics; la posada en valor del paisatge com a recurs turístic; l'articulació harmònica i l'adequada transició entre diferents paisatges; o el foment d'actuacions d'administracions locals i entitats privades en la gestió del paisatge.

d) Descripció literària i gràfica de les mesures, actuacions o projectes necessaris per a garantir els objectius definits.

e) Cronograma global de les actuacions i cost estimat d'estes.

f) Estudi economicofinançer que concrete els mitjans que es comprometran per a l'execució del programa, les fonts de finançament i el tipus de gestió, directa o indirecta, prevista.

ANNEX IV ESTÀNDARDS URBANÍSTICS I NORMALITZACIÓ DE DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

J) Classificació de les zones d'ordenació i de les dotacions públiques

1. Classificació general de les zones d'ordenació

1.1. Les zones de sòl rural es classifiquen com a sòl no urbanitzable i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

– Zona rural comuna agropecuària (ZRC-AG).

– Zona rural comuna d'explotació de recursos naturals (ZRC-EX).

Terrenys on l'ús principal es destina a explotacions minerals, parcs eòlics, instal·lacions fotovoltaïques, etc., sempre que estes instal·lacions ocupen una extensió suficient per a delimitar una zona diferenciada, on la resta d'usos del sòl estan condicionats per estes activitats.

– Zona rural comuna forestal (ZRC-FO).

– Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenys que presenten valors agraris definitoris d'un ambient rural digne de tractament singular per la seua importància social, paisatgística, cultural o de productivitat agrícola.

– Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenys amb valors ambientals, paisatgístics, culturals o econòmics que s'hagen de conservar, recuperar o millorar, perquè així ho arplegue el pla general estructural o derivats de declaracions formals o administratives de rang superior.

– Zona rural protegida per afeccions (ZRP-AF). Terrenys en què algun tipus d'afecció determina l'ús principal d'una zona i té una entitat superficial suficient per a definir una àrea diferenciada de la resta de zones.

– Zona rural protegida per riscos (ZRP-RI). Terrenys en què estiga acreditada la presència d'un important risc d'erosió, desprendiment, inundacions o altres riscos naturals o induïts que en desaconsellen la transformació.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

ANEXO III CONTENIDO DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE

La información que deberán contener los programas de paisaje previstos en la ley será, con carácter general, la siguiente:

a) Identificación de problemas y conflictos paisajísticos que requieran actuaciones para garantizar la preservación, mejora o puesta en valor de paisajes que, por su valor natural, visual, cultural o urbano, o por su estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.

b) Delimitación gráfica del ámbito del programa.

c) Definición de los objetivos concretos del programa y de los beneficios económicos, sociales, culturales, paisajísticos, etc., que se espera obtener.

En general, el objeto de estos programas estará relacionado con la preservación de paisajes de alto valor; la mejora paisajística de áreas degradadas, de núcleos urbanos, sus periferias, bordes y accesos, de áreas de actividades económicas, de infraestructuras o de entornos históricos y arqueológicos; la puesta en valor del paisaje como recurso turístico; la articulación armónica y adecuada transición entre distintos paisajes; o el fomento de actuaciones de Administraciones locales y entidades privadas en la gestión del paisaje.

d) Descripción literaria y gráfica de las medidas, actuaciones o proyectos necesarios para garantizar los objetivos definidos.

e) Cronograma global de las actuaciones y coste estimado de las mismas.

f) Estudio económico-financiero que concrete los medios que se comprometerán para la ejecución del programa, las fuentes de financiación y el tipo de gestión, directa o indirecta, prevista.

ANEXO IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

J) Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas

1. Clasificación general de las zonas de ordenación

1.1. Las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

– Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).

– Zona rural común de explotación de recursos naturales (ZRC-EX). Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales, parques eólicos, instalaciones fotovoltaicas, etc., siempre y cuando dichas instalaciones ocupen una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada, donde el resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades.

– Zona rural común forestal (ZRC-FO).

– Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.

– Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

– Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.

– Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.

1.2. Les zones urbanitzades es classifiquen com a sòl urbà i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona urbanitzada residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanitzada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanitzada terciària (ZUR-TR).
- Zona urbanitzada nucli històric (ZUR-NH).

1.3. Les zones de nou desenvolupament es classifiquen com a sòl urbanitzable i atenent l'ús predominant es diferencia entre:

- Zona de nou desenvolupament residencial (ZND-RE).
- Zona de nou desenvolupament industrial (ZND-IN).
- Zona de nou desenvolupament terciària (ZND-TR).

1.4. Per a cada zona es definirà:

a) La classificació del sòl i el nom de la zona, que estarà format per algun dels apartats genèrics enumerats anteriorment més un text descriptiu amb el nivell de detall desitjat per a identificar els terrenys. Este últim podrà ser un nom propi relacionat amb la toponímia de la zona, un nom que especifique l'ús particularitzat del sòl, la tipologia de l'edificació, etc.

b) El codi de zona, que estarà format per un dels codis enumerats anteriorment més un número correlatiu, quan existisquen diverses zones amb el mateix ús genèric: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciació entre zones es realitzarà atenent les ordenances particulars per a cada una d'estes i, si és el cas, la sectorització per al seu desenvolupament. Hi podran haver zones d'ordenació discontinues amb el mateix nom i codi; igualment, zones amb distinta denominació podran ordenar-se amb la mateixa ordenança particular.

2. Classificació general de les dotacions públiques

2.1. Les reserves de sòl amb destinació dotacional, tant de la xarxa primària com de la xarxa secundària, es definiran atenent l'ús a què es destinen, segons la classificació que es relaciona a continuació.

a) Comunicacions:

- Xarxa viària (CV)
- Xarxa ferroviària (CF)
- Aparcaments (CA)

b) Zones verdes:

- Parcs (VP)
- Jardins (VJ)
- Àrees de joc (VA)

c) Equipaments:

- Esportivorecreatiu (QD)
- Educativocultural (QE)
- Sanitarioassistencial (QS)
- Administrativoinstitucional (QA)
- Infraestructura-servici urbà (QI)

- Residencial dotacional (QR): vivendes destinades a residència permanent en règim de lloguer, per a col·lectius desfavorits (persones majors, discapacitades o menors de 35 anys).

- Dotacional múltiple (QM): reserva de sòl dotacional l'ús específic del qual es definirà després de la gestió del pla.

2.2. S'identificarà cada dotació amb la sigla que li correspon, precedida amb la lletra P o S segons es tracte d'una dotació de xarxa primària o de xarxa secundària. Les reserves dotacionals privades s'assenyalaran amb un asterisc (*) situat a continuació de la sigla.

II. Definició de conceptes

1. Estàndard urbanístic

1.1. Els estàndards urbanístics són determinacions normatives que s'establixen amb la finalitat de garantir uns mínims de qualitat urbana de les actuacions urbanístiques.

1.2. La regulació d'estàndards urbanístics té caràcter de mínims quant a les superfícies de dotacions públiques i de màxims quant a l'edificabilitat lucrativa privada, de manera que els plans podran establir majors exigències o restriccions.

2. Paràmetres d'edificabilitat bruta

2.1. L'edificabilitat bruta (EB) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats, destinades a qualsevol ús lucratiu (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que poden materialitzar-se en este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.2. L'índex d'edificabilitat bruta (IEB) és el quocient entre l'edificabilitat bruta d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl

1.2. Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona urbanizada residencial (ZUR-RE).
- Zona urbanizada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR).
- Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).

1.3. Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).
- Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN).
- Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).

1.4. Para cada zona se definirá:

a) La clasificación del suelo y el nombre de la zona, que estará formado por alguno de los apartados genéricos enumerados anteriormente más un texto descriptivo con el nivel de detalle deseado para identificar los terrenos. Este último podrá ser un nombre propio relacionado con la toponimia de la zona, un nombre que especifique el uso particularizado del suelo, la tipología de la edificación, etc.

b) El código de zona, que estará formado por uno de los códigos enumerados anteriormente más un número correlativo, cuando existan varias zonas con el mismo uso genérico: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciación entre zonas se realizará atendiendo a las ordenanzas particulares para cada una de ellas y, en su caso, a la sectorización para su desarrollo. Podrán existir zonas de ordenación discontinuas con el mismo nombre y código; igualmente, zonas con distinta denominación podrán ordenarse con la misma ordenanza particular.

2. Clasificación general de las dotaciones públicas

2.1. Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.

a) Comunicaciones:

- Red viaria (CV)
- Red ferroviaria (CF)
- Aparcamientos (CA)

b) Zonas verdes:

- Parques (VP)
- Jardines (VJ)
- Áreas de juego (VA)

c) Equipamientos:

- Deportivo-recreativo (QD)
- Educativo-cultural (QE)
- Sanitario-asistencial (QS)
- Administrativo-institucional (QA)
- Infraestructura-servicio urbano (QI)

- Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).

- Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

2.2. Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria. Las reservas dotacionales privadas se señalarán con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla.

II. Definición de conceptos

1. Estándar urbanístico

1.1. Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

1.2. La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.

2. Parámetros de edificabilidad bruta

2.1. La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el plan), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.2. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro

(m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.3. L'edificabilitat residencial (ER) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús residencial que poden materialitzar-se en este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.4. L'índex d'edificabilitat residencial (IER) és el quocient entre l'edificabilitat residencial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.5. L'edificabilitat terciària (ET) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús terciari que poden materialitzar-se en este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.6. L'índex d'edificabilitat terciària (IET) és el quocient entre l'edificabilitat terciària d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.7. L'edificabilitat industrial (EI) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats destinades a l'ús industrial que poden materialitzar-se en este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre) o en unitats d'aprofitament (ua) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

2.8. L'índex d'edificabilitat industrial (IEI) és el quocient entre l'edificabilitat industrial d'un àmbit d'actuació i la superfície bruta d'este àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de sòl (m² sostre/m² sòl) o en unitats d'aprofitament per cada metre quadrat de sòl (ua/m² sòl) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

3. Paràmetres d'edificabilitat neta

3.1. L'edificabilitat neta (EN) d'una parcel·la és la suma de l'edificabilitat total, destinada a qualsevol ús lucratiu (sense incloure l'edificabilitat dotacional privada permesa pel pla), que s'hi pot materialitzar en la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre).

3.2. L'índex d'edificabilitat neta (IEN) d'una parcel·la és el quocient entre l'edificabilitat neta i la superfície de parcel·la neta, entenent com a tal la parcel·la privada que queda després de les corresponents cessions de dotacions públiques. S'expressa en metres quadrats de sostre per cada metre de sòl (m² sostre/m² sòl).

3.3. En funció del sistema d'ordenació que s'adopte, l'edificabilitat neta de les parcel·les es pot definir per mitjà de la fixació d'alineacions d'edificació i alçàries d'esta, a través de l'índex d'edificabilitat neta o per mitjà de determinacions relatives al volum edificable.

III. Estàndards funcionals i de qualitat de les dotacions públiques

1. Principis generals dels estàndards i del disseny urbà dels espais públics

1.1. El principi general de la regulació dels estàndards urbanístics es basa en la proporcionalitat entre les dotacions públiques i l'edificabilitat. A estos efectes, els plans calcularan, para cada un dels sectors amb ordenació detallada o per a un determinat àmbit d'actuació, l'estàndard dotacional global (EDG), obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total, i expressat en metres quadrats de sòl dotacional per cada metre quadrat d'edificabilitat. No obstant això, este indicador global quantitatiu no es podrà prendre com a única referència per a valorar la qualitat de les ordenacions urbanístiques, el qual s'ha de considerar complementàriament:

- a) El disseny i la ubicació de les dotacions públiques.
- b) La qualitat de l'ordenació d'espais públics resultants.
- c) Les condicions funcionals d'accessibilitat i ús de les dotacions públiques.

1.2. Els espais públics que configuren la imatge urbana, constituïts per les avingudes, carrers, places, espais de vianants i zones verdes de

cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.3. La edificabilidad residencial (ER) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso residencial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.4. El índice de edificabilidad residencial (IER) es el cociente entre la edificabilidad residencial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.5. La edificabilidad terciaria (ET) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso terciario que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.6. El índice de edificabilidad terciaria (IET) es el cociente entre la edificabilidad terciaria de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.7. La edificabilidad industrial (EI) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso industrial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

2.8. El índice de edificabilidad industrial (IEI) es el cociente entre la edificabilidad industrial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

3. Parámetros de edificabilidad neta

3.1. La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total, destinada a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el plan), que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo).

3.2. El índice de edificabilidad neta (IEN) de una parcela es el cociente entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes ciones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (m² techo/m² suelo).

3.3. En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación de alineaciones de edificación y alturas de la misma, a través del índice de edificabilidad neta o por medio de determinaciones relativas al volumen edificable.

III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas

1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

1.1. El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos efectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación pormenorizada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

1.2. Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituídos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas

qualsevol nivell, han de ser el resultat d'un projecte unitari que obediça criteris de coherència urbanística, en el qual s'integraran les fites urbanes, com a dotacions públiques o elements singulars, que contribueixen a articular els espais públics urbans. En cap cas, estos espais públics podran ser l'espai residual sobrant del disseny i configuració de l'edificació privada, sinó que esta última estarà subordinada al disseny i forma urbana, definida com un projecte previ i unitari, dels espais públics urbans.

1.3. En el càlcul de l'estàndard dotacional global definit en l'apartat III.1.1, no es considerarà l'edificabilitat situada davall de rasant, i tampoc s'inclourà l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques o privades.

2. Condicions funcionals i dimensionals de la xarxa viària

2.1. S'entén per xarxa viària interurbana la conformada pels elements lineals de les vies de transport supramunicipals o interurbanes. Es consideren incloses dins d'esta xarxa lineal les zones enjardinades com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i altres d'anàlogues necessàries per a l'ordenació del trànsit viari, incloses dins de les zones de domini públic.

2.2. S'entén per xarxa viària urbana la conformada pels elements lineals de les vies que discorren per l'interior de la zona urbana, així com els elements enjardinats com ara rotondes, mitjanes, tanques separadores, illots i altres d'anàlogues necessàries per a l'ordenació del trànsit viari que no complisquen els requisits per a ser computades com a zones verdes segons este annex. S'admetrà l'accés a edificacions a través de viari privat sempre que quede garantit l'accés de vehicles d'emergència en les condicions tècniques definides en la normativa aplicable en esta matèria.

2.3. El disseny de la xarxa viària no inclosa en els catàlegs de carreteres s'ajustarà a les condicions funcionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat en el medi urbà:

a) Es buscarà un equilibri entre els traçats viaris (perfils longitudinals i transversals) i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no siguen excessives, però tampoc es produïsquen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmunt i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic.

b) Excepte casos excepcionals, que hauran de justificar-se expresament, el pendent dels vials de trànsit rodat no superarà el 12 per cent. Els carrers de vianants disposaran de trams escalonats quan el pendent supere el cinc per cent. No s'admetran recorreguts de carrils bici en el medi urbà el pendent del qual supere el 10 per cent durant més de 25 metres de recorregut, el qual no serà en cap cas superior a un 15 per cent.

c) Tots els vials hauran de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa disposaran d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de cinc metres.

d) En els nous desenrotllaments, s'implantarà un recorregut de carril bici que discórrega, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecte, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació siga contigua a terrenys no urbanitzats.

e) Els carrers de vianants amb accés restringit per a vehicles hauran de diferenciar en el tractament de materials la banda de possible circulació de vehicles, i deixar, en tot cas, una franja de circulació exclusiva de vianants.

f) Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i reuniran les condicions de seguretat necessàries davant de la resta de mitjans de transport motoritzats. Podrà, no obstant això, autoritzar-se a través d'estes accés a aparcaments privats i parcel·les que no disposen d'un altre accés alternatiu.

g) Sobre la xarxa viària, tant urbana com interurbana, es grafiarà la xarxa de transport públic urbà o metropolità i el viari no motoritzat resultant de l'estudi de mobilitat, sense que això comporte que estos terrenys computen als efectes d'estàndards per ambdós conceptes.

2.4. Els elements de la xarxa viària dels nous desenrotllaments, no inclosa en els catàlegs de carreteres, s'ajustaran a les condicions dimensionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat en el medi urbà:

verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

1.3. En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.

2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria

2.1. Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.

2.2. Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.

2.3. El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las siguientes condiciones funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 5 por ciento. No se admitirán recorridos de carriles bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 10 por ciento durante más de 25 metros de recorrido, no siendo en ningún caso superior a un 15 por ciento.

c) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

d) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

e) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.

f) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

g) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

2.4. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a) L'amplària mínima dels vials serà la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

<i>Amplària mínima dels vials</i>	<i>Vial de sentit únic</i>	<i>Vial de doble sentit</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
0,30 m ² /m ² ≤ IEB ≤ 0,60 m ² /m ²	12 metres	16 metres
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Terciari	16 metres	20 metres
Industrial	18 metres	24 metres

b) Els vials de vianants, siga quin siga l'ús dominant de la zona, tindran una amplària mínima de cinc metres.

c) En sectors d'ús dominant residencial, s'admetrà que un 25 per cent de la superfície viària total tinga dimensions mínimes inferiors en un 20 per cent a les establides en el quadro anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplària mínima de dos metres. Les voreres de més de tres metres d'amplària hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació que l'amplària efectiva de pas no siga inferior a dos metres i sempre que siga compatible amb la xarxes de servicis. Les de més de quatre metres d'amplària disposaran sempre d'arbratge d'alineació.

e) Les calçades destinades a la circulació de vehicles tindran una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de sis metres en els vials amb doble sentit de circulació.

f) Les bandes específiques de carril bici tindran una amplària mínima de dos metres.

g) Les places d'aparcament disposades en cordó tindran unes dimensions mínimes de 2,20 metres per 4,50 metres. Les places d'aparcament disposades en bateria tindran unes dimensions mínimes de 2,40 metres per 4,50 metres. Quan en els plànols no es delimiten gràficament cada una de les places d'aparcament, les dimensions anteriorment indicades són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places d'aparcament que caben en cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

h) En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obindrà de la distribució concreta de places que es grafie en els plànols o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament.

Es computaran com a aparcaments les àrees públiques destinades amb este fi i separades de la xarxa viària que, per la seua forma i ubicació, només admeten els moviments del vehicle imprescindibles per a estacionar.

3. Condicions funcionals i dimensionals de les zones verdes públiques

3.1. Les zones verdes hauran de:

a) Posseir condicions apropiades per a la plantació d'espècies vegetals, en almenys un 50 per cent de la seua superfície. La seua posició serà la que preste millor servici als residents i usuaris, i estan prohibides les localitzacions de difícil accés de vianants o la falta de centralitat de les quals no es compense amb altres avantatges per a aquells.

b) No es destinaran mai a zona verda porcions residuals de la parcel·lació, ni es consideraran com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A estos efectes, les rotondes no podran computar com a part de les zones verdes, però sí que podran fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat III.3.2.b, excepte el diàmetre de cercle inscriptible, que podrà ser d'un mínim de 20 metres, en compte dels 25 metres exigits amb caràcter general.

c) Només es destinaran a usos generals i normals que no exclouen ni limiten la utilització pública d'acord amb la seua destinació, i s'admetrà l'ús esportiu i xicotetes instal·lacions d'hostaleria i quioscos d'una sola planta i de superfície inferior a un cinc per cent del total. En tot cas, d'acord amb la legislació de carreteres, la zona de protecció de les carreteres no computarà com a zona verda.

d) El seu emplaçament evitarà aquelles zones de topografia natural que encarisquen en excés la urbanització, o impliquen desmuntats d'impacte paisatgístic inadequat.

a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

<i>Anchura mínima de los viales</i>	<i>Vial de sentido único</i>	<i>Vial de doble sentido</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metros	20 metros
0,30 m ² /m ² ≤ IEB ≤ 0,60 m ² /m ²	12 metros	16 metros
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metros	12 metros
Terciario	16 metros	20 metros
Industrial	18 metros	24 metros

b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafie en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

3.1. Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3.2. Es consideren zones verdes les tipologies següents:

a) L'àrea de joc (VA): és un espai que sempre ha de tindre una superfície mínima de 200 metres quadrats, en el qual càpia inscriure un cercle de 12 metres de diàmetre. Si no complixen eixes condicions, es consideraran elements de la xarxa viària (CV). En un sector, no podran representar més del 20 per cent de la superfície total de la xarxa secundària de zones verdes.

b) El jardí (VJ): és un espai que sempre ha de tindre una superfície mínima de 1.000 metres quadrats, en el qual siga inscribable un cercle de 25 metres de diàmetre, en posició tangent a tot i qualsevol punt del seu perímetre, i seran computables a estos efectes aquelles àrees que limiten amb l'àrea anterior el perímetre exterior de les quals diste menys de sis metres del perímetre del cercle definidor de la superfície mínima.

c) El parc (VP): és un espai que sempre ha de tindre una superfície mínima de 2,5 hectàrees, en la qual es puga inscriure un cercle de 150 metres de diàmetre.

4. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant residencial

4.1. La reserva de sòl amb destinació a zones verdes i equipaments, ambdós públics, ha de superar els 35 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial.

4.2. De la reserva de l'apartat anterior, un mínim de 15 metres quadrats per cada 100 metres quadrats de sostre potencialment edificable d'ús residencial es destinarà a zones verdes públiques. La resta es destinarà a equipaments públics.

4.3. En els jardins, haurà de disposar-se una àrea específica de joc de xiquets per cada tram complet de 5.000 metres quadrats de superfície total de jardins.

4.4. La reserva de places d'aparcament diferenciarà entre places d'aparcament privades, situades en l'interior de les parcel·les privades, i places d'aparcament públiques, disposades en els vials públics o en zones específiques d'aparcament públic. Tant les places d'aparcament privades com les públiques podran estar situades sobre rasant o davall d'esta. S'exigirà, com a mínim, 0,5 places d'aparcament privat per habitant i 0,25 places d'aparcament d'ús públic per habitant.

4.5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que puga existir en l'àmbit d'actuació, se li aplicaran els estàndards exigits en este annex a l'edificabilitat de cada ús, amb les particularitats següents:

a) La reserva de zones verdes públiques derivada de l'edificabilitat terciària i industrial serà de quatre metres quadrats per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat d'estos usos. Esta reserva és addicional a l'establida en els apartats 4.1 i 4.2 anteriors.

b) L'edificabilitat dotacional privada es computarà com a ús terciari a l'efecte d'estàndard dotacional, en els termes establerts en l'article 37 d'esta llei.

4.6. La distribució per usos del sòl destinat a equipaments, i la seua superfície mínima, no estan subjectes a estàndards genèrics. Es fixarà, en cada cas, atenent les necessitats específiques del sector i la seua posició relativa en l'entorn urbà i territorial, encara que els plans podran optar per una genèrica qualificació com a equipament d'ús múltiple (QM) quan convinga posposar la definició de l'ús específic de la dotació a un moment posterior a la gestió del pla. En tot cas, les conselleries competents en matèria d'educació i sanitat hauran d'emetre informe, en el termini d'un mes, sobre els plans parcials de sectors d'ús residencial. Els informes esmentats hauran de pronunciar-se sobre la necessitat de destinar part de la reserva de sòl per a equipaments a usos docents o sanitaris, així com de la superfície necessària perquè queden correctament atesos estos usos en el sector. La no-emissió de l'informe dins del termini establert implicarà la conformitat de la proposta.

4.7. Els estàndards dotacionals definits en els apartats anteriors seran de compliment obligatori en la redacció de plans parcials. En els sectors de pla de reforma interior per a operacions de renovació urbana, en els quals es dota d'ordenació al sector, es podran minorar estos estàndards en proporció al grau de consolidació per l'edificació, i s'aplicarà un percentatge de minoració d'estàndards igual al percentatge de consolidació per l'edificació en l'ordenació proposada; si el sector, o l'àmbit d'actuació més reduït sobre el qual es planteja una actuació de reforma interior, ja té ordenació definida, s'aplicaran els estàndards exigits a les modificacions de planejament en l'apartat III.8 d'este annex.

3.2. Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (VP): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.3. En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4.4. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

4.5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes particularidades:

a) La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

b) La edificabilidad dotacional privada se computará como uso terciario a los efectos de estándar dotacional, en los términos establecidos en el artículo 37 de esta ley.

4.6. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos, y su superficie mínima, no están sujetas a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convinga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan. En todo caso, los planes parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las conselleries competentes en materia de educación y sanidad. Los citados informes deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.

4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta; si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.

5. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant terciari

5.1. Es consideren actuacions d'ús dominant terciari aquelles en què més de la mitat del seu sostre edificable es destina este ús, el qual es pot completar amb altres usos residencials o industrials.

5.2. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 per cent de la superfície computable del sector.

5.3. La reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària. S'admet que estiguen en parcel·les privades sempre que les places d'aparcament siguen d'ús públic, entenenent per tals aquelles places situades en aparcaments accessibles per a qualsevol usuari, sense un altre requisit que les limitacions de gàlib, i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dóna servici, siga o no gratuït el seu ús.

5.4. La reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada estarà en funció de l'ús concret a què, en desplegament del pla, es destinen les parcel·les, d'acord amb els estàndards següents:

a) Per a usos comercials o recreatius, una plaça per cada 25 metres quadrats construïts.

b) Per a usos hostalers i semblants, una plaça per cada 50 metres construïts.

c) Per a altres usos terciaris diferents dels regulats anteriorment, una plaça per cada 100 metres construïts.

d) En complexos terciaris que ocupen illes de cases completes, en els quals no siga possible determinar de manera exacta les diferents proporcions d'usos, per tractar-se de locals polivalents, la reserva exigible serà d'una plaça per cada 40 metres quadrats construïts.

5.5. En els sectors d'ús exclusiu terciari, no computarà l'edificabilitat destinada a aparcaments sobre rasant.

5.6. A l'edificabilitat d'altres usos no terciaris que puga existir en l'àmbit d'actuació, se li aplicaran els estàndards exigits en este annex a l'edificabilitat de cada ús.

6. Reserves de sòl dotacional de la xarxa secundària en actuacions d'ús dominant industrial

6.1. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 per cent de la superfície computable del sector.

6.2. La reserva mínima de places d'aparcament públiques serà d'una plaça per a turisme per cada 200 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial, i d'una plaça per a vehicles pesants per cada 1.500 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. La reserva mínima de places d'aparcament en parcel·la privada serà d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat industrial. Part de la reserva d'aparcament per a vehicles pesants pot establir-se, justificadament, en parcel·la privada.

6.3. Els estàndards exigits en els dos apartats anteriors podran minorar-se mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en ordenació del territori, amb un informe previ favorable de la conselleria competent en matèria d'indústria, quan es tracte de complexos industrials aïllats o estiga previst algun tipus d'activitat productiva especial per a la qual no siguen adequats.

6.4. A l'edificabilitat d'altres usos no industrials que puga existir en l'àmbit d'actuació, se li aplicaran els estàndards exigits en este annex a l'edificabilitat de cada ús.

7. Càmput de la xarxa primària als efectes dels estàndards dotacionals de la xarxa secundària

7.1. Com a regla general, les dotacions de la xarxa primària no poden computar als efectes de complir els estàndards exigits a les dotacions de la xarxa secundària. Només es permeten les excepcions regulades en els apartats següents.

7.2. Es permet el càmput parcial de parcs de la xarxa primària com a jardins de la xarxa secundària quan es complisquen tots els requisits següents:

a) Hi ha un excés de parc respecte a l'estàndard mínim de cinc metres quadrats per habitant en el pla general estructural. Podrà computar-se com a zona verda de xarxa secundària fins a l'excés anteriorment indicat.

b) La dotació de xarxa primària se cedeix i s'executa a càrrec de l'actuació.

c) Proporcionen servici directe al sector que els executa.

d) Podrà computar com a zona verda de xarxa secundària un percentatge no superior al 25 % de la seua superfície, sense que això puga

5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario

5.1. Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse este con otros usos residenciales o industriales.

5.2. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

5.3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

5.4. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

b) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.

c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.

d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

5.5. En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

5.6. A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

6.2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

6.3. Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

6.4. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

7. Cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria

7.1. Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Solo se permiten las excepciones reguladas en los apartados siguientes.

7.2. Se permite el cómputo parcial de parques de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

a) Existe un exceso de parque respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el plan general estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.

b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.

c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.

d) Podrá computar como zona verde de red secundaria un porcentaje no superior al 25 % de su superficie, sin que pueda ello suponer

comportar una reducció superior al 25 % de les zones verdes de xarxa secundària exigibles al sector.

8. Modificacions de plans

8.1. Les regles d'aplicació dels estàndards urbanístics exigits a les modificacions de plans seran les establides en este apartat 8.

8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada tindrà un estàndard dotacional global igual o superior al de l'ordenació vigent, referits a l'àmbit de la modificació. Quan la modificació canvie l'ús dominant de l'àmbit modificat, l'estàndard dotacional global de referència serà el de l'àrea urbana homogènia en què estiga inclòs l'àmbit de la modificació.

8.3. Qualsevol modificació puntual de pla d'àmbit superior a una illa completa i tot pla modificatiu, que incremente la capacitat poblacional respecte del planejament vigent, haurà de suplementar la dotació de parc públic de xarxa primària, sempre que el planejament vigent no tinga cap excés sobre la dotació mínima de parcs de xarxa primària. Quan el suplement de parc públic exigit no tinga unes dimensions suficients per a complir les condicions dimensionals exigides en l'apartat III.3.2 d'este annex, es procurarà, en primer lloc, ampliar les dotacions de parc públic ja qualificades i, si això no és possible, s'admetrà que el suplement de zona verda s'aconsegueisca amb jardins.

IV. Normes per al còmput dels estàndards

1. Superfície computable del sector

1.1. Es defineix la superfície computable del sector (SCS) com l'àmbit superficial a què se li apliquen els índexs d'edificabilitat bruta per a obtenir l'edificabilitat bruta del sector. En casos determinats, la superfície computable del sector s'aplicarà també per al càlcul dels estàndards dotacionals expressats en percentatges superficials.

1.2. Com a regla general, la superfície computable del sector coincideix amb la superfície del sector. No obstant això, la superfície computable del sector serà inferior a la superfície del sector quan es done alguna o diverses de les circumstàncies següents: xarxa primària inclosa en el sector que no s'executa a càrrec de l'actuació; actuacions aïllades que s'exclouen de l'actuació integrada per aplicació del règim establert per a les àrees semiconsolidades; zones de protecció derivades de la legislació sectorial, o dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren en el nou pla.

2. Còmput de la xarxa primària als efectes de l'edificabilitat

2.1. Els elements de xarxa primària que estan adscrits a un sector i que no estan inclosos en la delimitació del sector, per així ho estableix el pla general estructural o per la seua situació exterior a este, no s'inclouran en la superfície computable del sector.

2.2. Els elements de xarxa primària que estiguen inclosos en la delimitació del sector s'inclouran en la superfície computable del sector sempre que se cedisquen i s'executen a càrrec del sector. En cas contrari, la superfície computable del sector s'obté restant de la superfície del sector la superfície de les dotacions de xarxa primària que no se cedisquen o no s'executen a càrrec de l'actuació.

2.3. En els casos en què una dotació de xarxa primària estiga situada en una posició adjacent a l'actuació urbanística, la decisió sobre la inclusió o no d'eixa dotació en la delimitació del sector dependrà de si l'esmentada dotació està o no vinculada funcionalment a l'actuació i del fet que siga aconsellable el seu disseny conjunt amb el pla parcial o de reforma interior corresponent, per a aconseguir una adequada coherència urbanística.

3. Còmput de l'edificabilitat en les àrees semiconsolidades

3.1. Quan, en virtut del règim establert per a les àrees semiconsolidades, s'hagen d'excloure de l'actuació integrada determinats àmbits d'actuacions aïllades, la superfície computable del sector s'obté restant de la superfície del sector la superfície d'estes actuacions aïllades.

3.2. En els casos indicats en l'apartat anterior, l'edificabilitat computable del sector s'obté aplicant l'índex d'edificabilitat bruta a la superfície computable del sector. Els estàndards dotacionals s'obtinran a partir de l'edificabilitat computable indicada anteriorment i de la superfície computable del sector. Estos estàndards es podran incrementar justificadament per a tindre en compte la demanda de servicis de les àrees subjectes a actuacions aïllades.

4. Còmput de les zones de protecció de la legislació sectorial

una reducció superior al 25 % de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

8. Modificaciones de planes

8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

IV. Normas para el cómputo de los estándares

1. Superficie computable del sector

1.1. Se define la superficie computable del sector (SCS) como el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.

1.2. Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.

2. Cómputo de la red primaria a efectos de la edificabilidad

2.1. Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo el plan general estructural o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

2.2. Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación del sector se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se ejecuten con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación.

2.3. En los supuestos en los que una dotación de red primaria esté situada en una posición adyacente a la actuación urbanística, la decisión sobre la inclusión o no de esa dotación en la delimitación del sector dependerá de si la citada dotación está o no vinculada funcionalmente a la actuación y de que sea aconsejable su diseño conjunto con el plan parcial o de reforma interior correspondiente, para lograr una adecuada coherencia urbanística.

3. Cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas

3.1. Cuando, en virtud del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas, deban excluirse de la actuación integrada determinados ámbitos de actuaciones aisladas, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de dichas actuaciones aisladas.

3.2. En los supuestos indicados en el apartado anterior, la edificabilidad computable del sector se obtendrá aplicando el índice de edificabilidad bruta a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad computable indicada anteriormente y de la superficie computable del sector. Estos estándares se podrán incrementar justificadamente para tener en cuenta la demanda de servicios de las áreas sujetas a actuaciones aisladas.

4. Cómputo de las zonas de protección de la legislación sectorial

4.1. A l'efecte del còmput de l'edificabilitat, el tractament urbanístic de les zones de protecció establides en la legislació sectorial serà, llevat que la legislació esmentada establisca expressament una altra regulació, el que s'indica a continuació:

a) Les zones de domini públic quedaran excloses de la superfície computable del sector.

b) Les zones de servitud, zones de protecció o semblants, quedaran incloses en la superfície computable del sector sempre que se cedisquen i calga que la urbanització siga executada a càrrec del sector, en les condicions que establisca la legislació corresponent.

c) Les zones d'afecció o semblants quedaran incloses, en tots els casos, en la superfície computable del sector. Cal precisar que es consideraran, a estos efectes, els terrenys situats a partir del límit exterior de la zona de servitud o de protecció.

d) Els terrenys afectats per la impossibilitat de construir edificacions, derivada de la fixació d'una línia límit d'edificació o regulació semblant, i que no pertanguen a les zones indicades en els apartats a i b anteriors, quedaran inclosos, en tot cas, en la superfície computable del sector.

4.2. La regulació general establida en l'apartat anterior la podrà modificada l'organisme titular del bé de domini públic afectat, sempre que es justifiquen, en l'informe sectorial que necessàriament s'haurà d'emetre en estos casos, les raons d'interés públic que justifiquen eixa modificació.

5. Còmput de les dotacions públiques existents

5.1. Les dotacions públiques existents (no viàries) que s'integren i es mantinguen en l'ordenació establida pel pla no formaran part de la superfície computable del sector.

5.2. Sense perjudi del que establix l'apartat anterior, les dotacions esmentades computaran als efectes de complir les reserves dotacionals mínimes.

ANNEX V FITXES URBANÍSTIQUES

1. Fitxes de zona

El pla general estructural contindrà una fitxa resum per a cada zona d'ordenació, amb el disseny i la informació que s'establix en este annex.

a) Les fitxes de les zones rurals inclouran la informació següent:

(1) Nom de la zona. Segons l'annex IV.

(2) Codi de zona d'ordenació. Segons l'annex IV.

(3) Superfície de la zona: inclou la superfície total de la zona d'ordenació, ja siga contínua o discontinua. La suma de les superfícies de totes les zones, ja siguen rurals, de nova urbanització o urbanitzades, sumaran la superfície total del terme municipal.

(4) Usos dominants: els usos que prevalen sobre altres que puguen ser compatibles.

(5) Usos permesos: s'enumeraran els diferents usos permesos, compatibles segons determinades condicions amb els usos dominants, amb el nivell de detall que es desitge per a descriure'ls.

(6) Usos no permesos: s'enumeraran tots aquells usos incompatibles amb l'ordenació proposada per a la zona.

(7) Pla de la zona: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa de la zona.

(8) Proteccions: s'enumeraran les proteccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per normativa de rang superior, regulacions sectorials o perquè el pla així les declare. Igualment, s'enumeraran els elements catalogats ubicats en l'àmbit de la zona, amb referència a la fitxa del Catàleg de Proteccions.

(9) Afeccions: s'especificaran les afeccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per riscos naturals, infraestructures, llits, costes, o de qualsevol altra índole que puguen condicionar els usos del sòl.

(10) Programes d'intervenció: intervencions previstes per altres administracions, així com les proposades pel pla, incloent-hi les derivades d'elements o àrees protegides.

(11) Condicions per als usos i edificacions permesos: es detallarà la tipologia, intensitats i condicions per a la implantació dels usos complementaris o compatibles amb l'ús predominant, així com les seues limitacions.

4.1. A efectos del cómputo de la edificabilidad, el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial será, salvo que dicha legislación establezca expresamente otra regulación, el que se indica a continuación:

a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.

b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se necesite ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.

c) Las zonas de afección o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.

d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en los apartados a y b anteriores, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.

4.2. La regulación general establecida en el apartado anterior podrá ser modificada por el organismo titular del bien de dominio público afectado, siempre que se justifiquen, en el informe sectorial que necesariamente deberá emitirse en estos casos, las razones de interés público que justifican esa modificación.

5. Còmput de les dotacions públiques existents

5.1. Las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren y mantengan en la ordenación establecida por el plan no formarán parte de la superficie computable del sector.

5.2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las citadas dotaciones computarán a efectos de cumplir las reservas dotacionales mínimas.

ANEXO V FICHAS URBANÍSTICAS

1. Fichas de zona

El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada zona de ordenación, con el diseño y la información que se establece en este anexo.

a) Las fichas de las zonas rurales incluirán la siguiente información:

(1) Nombre de la zona. Según el anexo IV.

(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.

(3) Superficie de la zona: incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.

(4) Usos dominantes: los usos que prevalecen sobre otros que puedan ser compatibles.

(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con los usos dominantes, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(8) Protecciones: se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(9) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(10) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(11) Condiciones para los usos y edificaciones permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(12) Ordenances generals i particulars: s'especificaran els apartats de les ordenances generals i particulars que afecten la zona.

b) Les fitxes de les zones urbanitzades i de les zones de nou desenvolupament inclouran la informació següent:

(1) Classificació del sòl i nom de la zona. Segons l'annex IV.

(2) Codi de zona d'ordenació. Segons l'annex IV.

(3) Superfície de la zona i identificació i superfície de cada un dels sectors o unitats d'execució hi inclosos: inclou la superfície total de la zona d'ordenació, ja siga contínua o discontinua, i la de cada un dels sectors i unitats d'execució. La suma de les superfícies de totes les zones, ja siguen rurals, de nova urbanització o urbanitzades, sumaran la superfície total del terme municipal.

(4) Ús dominant: serà l'ús que preval sobre els diferents que puguen implantar-se i que caracteritza la zona. En una zona només podrà existir un ús dominant.

(5) Usos permesos: s'enumeraran els diferents usos permesos, compatibles segons determinades condicions amb l'ús dominant, amb el nivell de detall que es desitge per a descriure'ls.

(6) Usos no permesos: s'enumeraran tots aquells usos incompatibles amb l'ordenació proposada per a la zona.

(7) Densitat: en zones residencials, s'indicarà si es tracta d'una zona d'alta, de mitjana o de baixa densitat, en relació amb l'article 27 d'esta llei. En zones industrials i terciàries, es diferenciarà entre edificació aïllada en parcel·la o edificació en filera.

(8) Índexs d'edificabilitat: es consignaran l'índex d'edificabilitat bruta i els índexs d'edificabilitat residencial, terciària o industrial, segons es definixen en l'apartat II.2 de l'annex IV d'esta llei.

(9) Població màxima: sostre de població previst en funció de l'edificabilitat residencial definida. En zones terciàries, o que prevegan edificabilitat terciària, s'inclourà la població corresponent als usos hotelers, apartaments i semblants.

(10) Plànol de la zona: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa de la zona.

(11) Proteccions. S'enumeraran les proteccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per regulacions de rang superior o perquè el pla així les declare. Igualment, s'enumeraran els elements catalogats ubicats en l'àmbit de la zona, amb referència a la fitxa del Catàleg de Proteccions.

(12) Afeccions: s'especificaran les afeccions que recaiguen sobre els terrenys, ja siga per riscos naturals, infraestructures, llits, costes, o de qualsevol altra índole que puguen condicionar els usos del sòl.

(13) Programes d'intervenció: intervencions previstes per altres administracions, així com les proposades pel pla, incloent-hi les derivades d'elements o àrees protegides.

(14) Condicions per als usos permesos: es detallarà la tipologia, intensitats i condicions per a la implantació dels usos complementaris o compatibles amb l'ús predominant, així com les seues limitacions.

(15) Ordenances generals i particulars: s'especificaran els apartats de les ordenances generals i particulars que afecten la zona, incloent-hi els que fan referència a la normativa en matèria de paisatge.

2. Fitxes de gestió

El pla general estructural contindrà una fitxa resum para cada un dels sectors delimitats en les zones de nou desenvolupament o zones de reforma interior i per a les unitats d'execució delimitades en el pla, on s'arrepleguen les condicions per a la seua ordenació, gestió i execució, amb la informació i format que s'arreplega a continuació:

(1) Nom del sector.

(2) Codi del sector: es codificaran els sectors atenent a l'ús dominant (SR, residencial; SI, industrial, i ST, terciari). A este codi, s'afegirà un número correlatiu, dins de cada ús, per als diferents sectors del municipi.

(3) Ús dominant: serà l'ús que preval sobre els diferents que puguen implantar-se. En un sector només podrà existir un ús dominant.

(4) Usos permesos: s'enumeraran els diferents usos permesos, compatibles segons determinades condicions amb l'ús dominant, amb el nivell de detall que es desitge per a descriure'ls.

(5) Usos no permesos: s'enumeraran tots aquells usos incompatibles amb l'ordenació proposada.

(12) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona.

b) Las fichas de las zonas urbanizadas y de las zonas de nuevo desarrollo incluirán la siguiente información:

(1) Clasificación del suelo y nombre de la zona. Según el anexo IV.

(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.

(3) Superficie de la zona e identificación y superficie de cada uno de los sectores o unidades de ejecución incluidos en ella: Incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua, y la de cada uno de los sectores y unidades de ejecución. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.

(4) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse y que caracteriza a la zona. En una zona solo podrá existir un uso dominante.

(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) Densidad: en zonas residenciales, se indicará si se trata de una zona de alta, media o baja densidad, en relación al artículo 27 de esta ley. En zonas industriales y terciarias, se diferenciará entre edificación aislada en parcela o edificación en hilera.

(8) Índices de edificabilidad: se consignarán el índice de edificabilidad bruta y los índices de edificabilidad residencial, terciaria o industrial, según se definen en el apartado II.2 del anexo IV de esta ley.

(9) Población máxima: techo de población previsto en función de la edificabilidad residencial definida. En zonas terciarias, o que prevean edificabilidad terciaria, se incluirá la población correspondiente a los usos hoteleros, apartamentos y similares.

(10) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(11) Protecciones. Se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por regulaciones de rango superior o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(12) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(13) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(14) Condiciones para los usos permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(15) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona, incluidos los que se refieren a la normativa en materia de paisaje.

2. Fichas de gestión

El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada uno de los sectores delimitados en las zonas de nuevo desarrollo o zonas de reforma interior y para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, donde se recojan las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información y formato que se recoge a continuación:

(1) Nombre del sector.

(2) Código del sector: se codificarán los sectores atendiendo al uso dominante (SR, residencial; SI, industrial; y ST, terciario). A este código, se le añadirá un número correlativo, dentro de cada uso, para los diferentes sectores del municipio.

(3) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse. En un sector solo podrá existir un uso dominante.

(4) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.

(5) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta.

(6) Criteris de delimitació d'àrees de repartiment i del càlcul de l'aprofitament tipus.

(7) Pla de delimitació: pla general, a l'escala que es requerisca per a poder comprendre la superfície completa del sector.

(8) Paràmetres urbanístics de l'ordenació estructural.

(9) Condicions d'ordenació: es resumiran les condicions establides en el pla general estructural per a la definició de l'ordenació detallada en els plans de desenvolupament.

(10) Condicions de gestió: s'expressarà el tipus de gestió i la programació i/o condicions temporals per a la seua execució.

(11) Condicions d'execució: s'indicaran les condicions d'integració i de connexió de l'actuació integrada, així com els criteris per a la delimitació de les unitats d'execució.

(6) Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo.

(7) Plano de delimitación: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa del sector.

(8) Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural.

(9) Condiciones de ordenación: se resumirán las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.

(10) Condiciones de gestión: se expresará el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.

(11) Condiciones de ejecución: se indicarán las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

FITXA DE ZONA (rural)	CLASSE DE SÒL I NOM DE LA ZONA (1)
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
USOS DOMINANTS	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
PLÀNOL	
	(7)
PROTECCIONS	
	(8)
AFECCIONS	
	(9)
PROGRAMES D'INTERVENCIÓ	
	(10)
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS	
	(11)
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS	
	(12)

FITXA DE ZONA (urbanitzada o de nou desenvolupament)	CLASSE DE SÒL I NOM DE LA ZONA (1)
DEFINICIÓ DE LA ZONA	
CODI DE ZONA D'ORDENACIÓ	(2)
SUPERFÍCIE	(3)
ÚS DOMINANT	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
DENSITAT	(7)
ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUT (IEB)	(8)
POBLACIÓ MÀXIMA	(9)
PLÀNOL	
	(10)
PROTECCIONS	
	(11)
AFECCIONS	
	(12)
PROGRAMES D'INTERVENCIÓ	
	(13)
CONDICIONS PER ALS USOS PERMESOS	
	(14)
ORDENANCES GENERALS I PARTICULARS	
	(15)

FITXA DE GESTIÓ: SECTORS		NOM DEL SECTOR (1)	
CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ			
ZONA D'ORDENACIÓ		(2)	
ÚS DOMINANT		(3)	
USOS COMPATIBLES		(4)	
USOS INCOMPATIBLES		(5)	
CRITERIS D'APROFITAMENT TIPUS I ÀREA DE REPARTIMENT		(6)	
PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DEL SECTOR			
(7)			
PARÀMETRES URBANÍSTICS (8)			
SUPERFÍCIE DEL SECTOR (m ² sòl)		IEB (m ² sostre/m ² sòl)	
SUP. DE LA XARXA PRIMÀRIA INSCRITA (m ² sòl)		IER (m ² sostre/m ² sòl)	
SUP. INSCRITA DE COMUNICACIONS (m ² sòl)		IET (m ² sostre/m ² sòl)	
SUP. INSCRITA DE ZONES VERDES (m ² sòl)		IEI (m ² sostre/m ² sòl)	
SUP. INSCRITA D'EQUIPAMENTS (m ² sòl)		EDIFICABILITAT RESIDENCIAL TOTAL (m ² sostre)	
SUP. XARXA PRIMÀRIA ADSCRITA (m ² sòl)		EDIFICABILITAT VIVENDES VPP (m ² sostre)	
SUP. ADSCRITA DE COMUNICACIONS (m ² sòl)		PERCENTATGE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. ADSCRITA DE ZONES VERDES (m ² sòl)		NRE. DE VIVENDES TOTAL	
SUP. ADSCRITA D'EQUIPAMENTS (m ² sòl)		NRE. D'HABITANTS ESTIMATS	
SUP. DE XARXA PRIMÀRIA AFECTA A LA SEUA DESTINACIÓ (m ²)		NRE. DE VIVENDES PER HECTÀREA	
SUPERFÍCIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² sòl)			
CONDICIONS D'ORDENACIÓ			
(9)			
CONDICIONS DE GESTIÓ (10)			
Figura de planejament:		Gestió:	Directa/Indirecta
CONDICIONS D'EXECUCIÓ			
(11)			

FICHA DE ZONA (rural)	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA (1)
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	(2)
SUPERFICIE	(3)
USOS DOMINANTES	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
PLANO	
(7)	
PROTECCIONES	
(8)	
AFECCIONES	
(9)	
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
(10)	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
(11)	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
(12)	

FICHA DE ZONA (urbanizada o de nuevo desarrollo)	CLASE DE SUELO Y NOMBRE DE LA ZONA (1)
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	(2)
SUPERFICIE	(3)
USO DOMINANTE	(4)
USOS COMPATIBLES	(5)
USOS INCOMPATIBLES	(6)
DENSIDAD	(7)
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	(8)
POBLACIÓN MÁXIMA	(9)
PLANO	
	(10)
PROTECCIONES	
	(11)
AFECCIONES	
	(12)
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	
	(13)
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
	(14)
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
	(15)

FICHA DE GESTIÓN: SECTORES		NOMBRE DEL SECTOR (1)	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		(2)	
USO DOMINANTE		(3)	
USOS COMPATIBLES		(4)	
USOS INCOMPATIBLES		(5)	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO		(6)	
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
(7)			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS (8)			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)		IEB (m ² techo/m ² suelo)	
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)		IER (m ² techo/m ² suelo)	
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)		IET (m ² techo/m ² suelo)	
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)		IEI (m ² techo/m ² suelo)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)		EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)		PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)		Núm. DE VIVIENDAS TOTAL	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)		Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ²)		Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
(9)			
CONDICIONES DE GESTIÓN (10)			
Figura de planeamiento:		Gestión:	Directa/Indirecta
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
(11)			

ANNEX VI
FITXA DEL CATÀLEG DE PROTECCIONS

Les fitxes del catàleg de proteccions inclouran els continguts següents:

(1) Nom oficial del municipi i província (esta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En el cas d'haver considerat alguna altra secció, consigneu-la.

(3) Fa referència a la classificació que establix la legislació específica i les seues subdivisions (estos últims entre parèntesis). Per exemple: Bé d'Interés Cultural (jardí històric). En paisatge es consignaran les classes que propose l'estudi de paisatge. Si la protecció que es proposa no correspon amb alguna legalment establida, es deixarà en blanc.

(4) Es consignarà el nom oficial quan existisca i, a falta d'això, el més conegut pel conjunt de la població.

(5) Es consignarà quan existisca.

(6) Es consignarà si és pública o privada; en el primer cas s'identificarà l'administració o l'organisme propietari.

(7) Cada element o conjunt es codificarà unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'emprarà la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P en paisatge; per a altres seccions s'adoptarà una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

(8) La que corresponga: individualitzada o conjunt.

(9) A efectes urbanístics i territorials i per al cas del patrimoni cultural i el paisatge, es consignarà en este epígraf el nivell general de protecció que s'assigna a l'element o conjunt catalogat, a la vista del que s'ha expressat en l'epígraf 15 posterior i d'acord amb els criteris següents:

– Protecció general: integral, quan els valors apreciats es presenten de manera generalitzada en l'element o conjunt, la qual cosa comporta que la majoria dels seus components principals tenen interès de cara a la seua conservació i, a més, posseïxen un caràcter material. Podrà haver-hi algun component, a més dels anteriors, que presente interès per a la conservació de caràcter ambiental o tipològic. Els components caracteritzats com a irrellevants o impropis, per tant, hauran de ser minoria.

– Protecció general: parcial, quan els valors apreciats es presenten només en algunes parts de l'element o conjunt catalogat, la qual cosa comporta també que només alguns dels components principals de caràcter material tindran interès per a la seua conservació. Altres components poden tindre interès des del punt de vista ambiental o tipològic i la resta, o bé no tenen interès (són irrellevants) o constitueixen elements impropis.

– Protecció general: ambiental, quan el que es pretén conservar de l'element o conjunt no és cap component material concret, sinó algunes de les seues característiques morfològiques que formen part de l'escena o ambient rural o urbà, segons es percep des de l'espai públic. Això comporta que ha de tindre algun component d'interès amb eixe caràcter i no tindre cap component d'interès de caràcter material, i en este cas seria protecció general parcial. Un exemple de protecció general ambiental pot ser una forma de composició de les façanes o determinats tractaments cromàtics.

– Protecció general: tipològica, quan el que es pretén conservar, de manera anàloga a la protecció anterior, són algunes característiques tipològiques de l'element o conjunt, com pot ser, per exemple, un tipus de parcel·lació, la utilització de determinades tècniques constructives, la situació dels patis de llums, un programa funcional arquetípic, etc.

(10) En l'espai reservat a la foto s'inclourà la imatge de l'element o conjunt que resulte més recognizable.

(11) El plànol amb la seua situació ha de contindre aquells elements de l'entorn que permeten la seua referenciació espacial. Segons l'escala amb què es represente, figuraran les parcel·les cadastrals afectades o simplement un punt.

(12) Número de polígon i parcel·la o parcel·les cadastrals on s'ubica l'element protegit, independentment que no siguen ocupades totalment. Quan l'element o conjunt tinga una gran superfície que comprega moltes parcel·les cadastrals, pot consignar-se només el polígon o polígons que comprega, i les parcel·les que s'exclouen. El pla previst en l'apartat 4.e de l'article 41 reflectirà eixes mateixes citacions.

ANEXO VI
FICHA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Las fichas del catálogo de protecciones incluirán los siguientes contenidos:

(1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis).

(2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado alguna otra sección, consignarla.

(3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis). Por ejemplo: Bien de Interés Cultural (jardín histórico). En paisaje se consignarán las clases que proponga el estudio de paisaje. Si la protección que se propone no corresponde con alguna legalmente establecida, se dejará en blanco.

(4) Se consignará el nombre oficial cuando exista y en su defecto el más conocido por el conjunto de la población.

(5) Se consignará cuando exista.

(6) Se consignará si es pública o privada; en el primer caso se identificará la administración u organismo propietario.

(7) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P en paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.

(8) La que corresponda: individualizada o conjunto.

(9) A efectos urbanísticos y territoriales y para el caso del patrimonio cultural y el paisaje, se consignará en este epígrafé el nivel general de protección que se asigna al elemento o conjunto catalogado, a la vista de lo expresado en el posterior epígrafé 15 y de acuerdo a los siguientes criterios:

– Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

– Protección general: parcial, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

– Protección general: ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.

– Protección general: tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

(10) En el espacio reservado a la foto se incluirá la imagen del elemento o conjunto que resulte más reconocible.

(11) El plano con su situación debe contener aquellos elementos del entorno que permitan su referenciación espacial. Según la escala con que se represente, aparecerán las parcelas catastrales afectadas o simplemente un punto.

(12) Número de polígono y parcela o parcelas catastrales donde se ubica el elemento protegido, independientemente de que no las ocupe en su totalidad. Cuando el elemento o conjunto tenga una gran superficie que abarque muchas parcelas catastrales, puede consignarse solamente el polígono o polígonos que comprenda, y las parcelas que se excluyen de los mismos. El plano previsto en el apartado 4.e del artículo 41 reflejará esos mismos emplazamientos.

(13) S'efectuarà una descripció general de l'element o conjunt atinent, almenys, els ítems següents: entorn en què se situa, breu descripció formal i funcional, enquadrament històric i evolució, dades cronològiques rellevants, usos actuals i passats, característiques generals i singulars, components destacats, estat general de conservació etc. Estos ítems es complementaran amb aquells aspectes que es consideren substancials per a la descripció. La informació ha de ser el més sintètica possible; un apartat posterior (referències documentals) permetrà remetre a altres fonts d'informació de més extensió i profunditat.

(14) En este apartat es numeraran i anotaran els títols identificatius que s'han donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.) que s'adjunten en l'annex gràfic s'adjunta a cada fitxa. S'emprarà la mateixa numeració en ambdós.

(15) Als efectes d'esta llei i en el cas del patrimoni cultural i el paisatge es consideren components principals d'un element o conjunt protegit aquelles parts o característiques d'este que tenen funcions reconoscibles i diferenciades i que presenten una certa homogeneïtat quant als valors que justifiquen bé la seua conservació bé la seua consideració com a irrellevant o impropï.

Cada component identificat es consignarà de manera sintètica precedit per un número en orde correlatiu. A continuació i entre parèntesis, es consignarà la seua valoració que serà: a conservar, irrellevant o impropï.

Respecte al caràcter de cada un d'estos components, podran ser: material, ambiental o tipològic. Per exemple, en una edificació que s'incloua en el catàleg del patrimoni cultural es podria considerar com a components principals de caràcter material parts concretes d'esta com ara les façanes, les cobertes o el nucli d'escala; podrien considerar-se components de tipus ambiental la composició dels buits o el tractament cromàtic dels paraments exteriors; finalment, podrien haver-hi altres components que respongueren a unes determinades pautes o tipologies com pot ser la disposició dels patis interiors, una determinada parcel·lació o una solució constructiva arquetípica.

A continuació de cada component abans consignat i de la seua valoració, es consignarà (separat per una barra) el caràcter del component esmentat abans i, finalment, l'estat de conservació d'este component segons les categories següents: bon estat, acceptable, deficient i mal estat.

(16) En este apartat i en correspondència amb l'anterior, s'especificaran les actuacions previstes sobre cada component abans considerat expressades amb el mateix numeral i segons els tipus següents:

– Manteniment, quan les actuacions es limiten a la mera conservació de l'existent.

– Rehabilitació, quan unes parts es conserven, altres es restauren i altres es condicionen per a nous usos o per a la recuperació dels antics.

– Restauració, quan les actuacions es dirigixen al fet que la totalitat del component recupere l'aspecte original o la funcionalitat que haguera perdut.

– Condicionament, quan en un component les accions realitzen canvis en el seu aspecte o funcionalitat per a minorar l'impacte sobre altres components que es volen conservar.

– Eliminació, quan el que es pretén és la desaparició del component per la seua incompatibilitat amb la resta de components que es volen conservar.

Com a criteri general:

– En els components que es volen conservar i en bon estat, les actuacions seran preferiblement de manteniment; quan l'estat és acceptable primarà la rehabilitació; i si és deficient o roïn, les actuacions seran fonamentalment de restauració.

– En els components qualificats com a irrellevants, les actuacions seran preferiblement de condicionament quan l'element o conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat. En la resta de casos pot obviar-se la previsió d'actuacions.

– En els components qualificats com a impropïis, les actuacions seran, obligatòriament, d'eliminació quan l'element o conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat; no obstant això, si el seu estat és bo o, fins i tot, acceptable es proposarien, com a mínim, actuacions de condicionament dirigides a

(13) Se efectuará una descripción general del elemento o conjunto atendiendo, al menos, a los siguientes ítems: entorno en el que se sitúa, breve descripción formal y funcional, encuadre histórico y evolución, datos cronológicos relevantes, usos actuales y pasados, características generales y singulares, componentes destacados, estado general de conservación, etc. Dichos ítems se complementarán con aquellos aspectos que se estimen sustanciales para la descripción. La información debe ser lo más sintética posible; un posterior apartado (referencias documentales) permite remitir a otras fuentes de información de mayor extensión y profundidad.

(14) En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráfico que acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.

(15) A los efectos de la presente ley y en el caso del patrimonio cultural y el paisaje se consideraran componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

Cada componente identificado de consignará de manera sintética precedido por un número en orden correlativo. A continuación y entre paréntesis, se consignará su valoración como: a conservar, irrelevante o impropio.

Respecto al carácter de cada uno de dichos componentes, estos podrán ser: material, ambiental o tipológico. Por ejemplo, en una edificación que se incluya en el catálogo del patrimonio cultural podrían considerarse como componentes principales de carácter material partes concretas de la misma como las fachadas, las cubiertas o el núcleo de escalera; podrían considerarse componentes de tipo ambiental la composición de los huecos o el tratamiento cromático de los paramentos exteriores; por último, podrían haber otros componentes que respondieran a unas determinadas pautas o tipologías como puede ser la disposición de los patios interiores, una determinada parcelación o una solución constructiva arquetípica.

A continuación de cada componente antes consignado y de su valoración, se consignará (separado por una barra) el carácter del componente antes citado y, finalmente, el estado de conservación de dicho componente según las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.

(16) En este apartado y en correspondencia con el anterior, se especificarán las actuaciones previstas sobre cada componente antes considerado expresado con el mismo numeral y según los siguientes tipos:

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.

– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.

– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

Como criterio general:

– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.

– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicio-

minorar l'impacte sobre els components que es mantenen, rehabiliten o restauen. En la resta de casos s'optarà lliurement per les actuacions que es consideren més convenients per la seua incidència sobre els components que s'han de conservar.

Després de les propostes d'actuació i per a cada component es determinarà la importància estimada de les actuacions proposades d'acord amb les qualificacions següents: alta, mitjana i reduïda. De la mateixa manera, es procedirà amb la urgència, la qual es qualificarà, simplement, com a: urgent i no-urgent. En l'estimació de la importància i la urgència de les actuacions es tindran en compte tant els criteris de foment i les possibilitats d'intervenció expressades en l'anàlisi (apartat 4.b de l'article 41) com les propostes normatives i d'intervenció de la memòria justificativa (apartat 4.c d'eixe mateix article).

(17) Es consignarà la normativa específica de la secció, que li siga d'aplicació quant a protecció, incloent-ne els instruments derivats com ara plans o programes, estratègies, inventaris, etc.

(18) Es consignaran les normes del pla d'ordenació estructural que facen referència a la protecció de l'element catalogat.

(19) Es proporcionaran referències dels principals documents utilitzats (llibres, revistes, treballs publicats, CD, vídeos, etc.) en relació amb l'element o conjunt catalogat, i s'especificaran, quan siga possible, la manera d'accedir-hi.

(20) Espai reservat per a anotar qualsevol tipus d'observació que es considere d'interés en relació amb l'element o conjunt catalogat.

(21) Finalment, s'aportaran amb el format de la fitxa tots els elements gràfics o fotogràfics identificats en l'apartat 14 anterior, i s'utilitzarà la mateixa numeració. En el cas de no poder presentar-los en el format esmentat, es podrà consignar en l'apartat de referències documentals.

namiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

Tras las propuestas de actuación y para cada componente se determinará la importancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no-urgente. En la estimación de la importancia y urgencia de las actuaciones se tendrán en cuenta tanto los criterios de fomento y las posibilidades de intervención expresadas en el análisis (apartado 4.b del artículo 41) como las propuestas normativas y de intervención de la memoria justificativa (apartado 4.c de ese mismo artículo).

(17) Se consignará la normativa específica de la sección, que le sea de aplicación en lo que a protección se refiere, incluidos los instrumentos derivados de la misma como planes o programas, estrategias, inventarios, etc.

(18) Se consignarán las normas del plan de ordenación estructural que se refieran a la protección del elemento catalogado.

(19) Se proporcionarán referencias de los principales documentos empleados (libros, revistas, trabajos publicados, CDs, videos etc.) en relación con el elemento o conjunto catalogado, especificando, cuando sea posible, la manera de acceder a los mismos.

(20) Espacio reservado para anotar cualquier tipo de observación que se considere de interés en relación con el elemento o conjunto catalogado.

(21) Por último, se aportarán con el formato de la ficha, todos los elementos gráficos o fotogràfics identificados en el apartado 14 anterior, empleando la misma numeración. En el caso de no poder presentarse en dicho formato, se podrá consignar en el apartado de referencias documentales.

CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:		NOM DEL MUNICIPI (1)	CODI (7)
SECCIÓ	(2)	CATALOGACIÓ	(8)
CLASSE	(3)	PROTECCIÓ GENERAL	(9)
DENOMINACIÓ		(4)	
ADREÇA POSTAL		(5)	
TITULARITAT		(6)	
FOTO		PLÀNOL	
(10)		(11)	
EMPLAÇAMENT			
(12)			
DESCRIPCIÓ GENERAL			
(13)			
ÍNDEX DE DOCUMENTS GRÀFICS			
(14)			
COMPONENTS PRINCIPALS: NÚMERO I IDENTIFICACIÓ (VALORACIÓ)/CARÀCTER/ESTAT DE CONSERVACIÓ			
(15)			
ACTUACIONS PREVISTES			
(16)			

NORMATIVA SECTORIAL	
(17)	
NORMATIVA PLA	
(18)	
REFERÈNCIES DOCUMENTALS	
(19)	
OBSERVACIONS	
(20)	
DOCUMENTS GRÀFICS	CODI (7)
(21)	

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE:		NOMBRE DEL MUNICIPIO (1)	CÓDIGO (7)
SECCIÓN	(2)	CATALOGACIÓN	(8)
CLASE	(3)	PROTECCIÓN GENERAL	(9)
DENOMINACIÓN		(4)	
DIRECCIÓN POSTAL		(5)	
TITULARIDAD		(6)	
FOTO		PLANO	
(10)		(11)	
EMPLAZAMIENTO			
(12)			
DESCRIPCIÓN GENERAL			
(13)			
ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS			
(14)			
COMPONENTES PRINCIPALES: Núm. E IDENTIFICACIÓN (VALORACIÓN)/CARÁCTER/ESTADO DE CONSERVACIÓN			
(15)			

ACTUACIONES PREVISTAS	
	(16)
NORMATIVA SECTORIAL	
	(17)
NORMATIVA PLAN	
	(18)
REFERENCIAS DOCUMENTALES	
	(19)
OBSERVACIONES	
	(20)
DOCUMENTOS GRÁFICOS	CÓDIGO(7)
	(21)

ANNEX VII
CONTINGUT DE L'ESTUDI AMBIENTAL
I TERRITORIAL ESTRATÈGIC

La informació que haurà de contindre l'estudi ambiental i territorial estratègic, previst en l'article 52 d'esta llei, serà, com a mínim, la següent:

a) Un esborrany del contingut, objectius principals del pla o programa i relacions amb altres plans i programes pertinents.

b) Els aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient i del model territorial, així com la seua probable evolució en cas de no aplicació del pla o programa.

c) Les característiques mediambientals i territorials de les zones que puguen veure's afectades de manera significativa i la seua evolució tenint en compte el canvi climàtic esperat en el termini de vigència del pla o programa.

d) Qualsevol problema mediambiental o territorial existent que siga rellevant per al pla o programa, incloent-hi en particular els problemes relacionats amb qualsevol zona d'especial importància mediambiental o territorial, com ara les zones designades de conformitat amb la legislació aplicable sobre espais naturals i espècies protegides.

e) Els objectius de protecció mediambiental i de sostenibilitat del model territorial fixats en els àmbits internacional, comunitari o nacional que tinguen relació amb el pla o programa i la manera en què estos objectius i qualsevol aspecte mediambiental s'han tingut en compte durant l'elaboració.

f) Els probables efectes significatius en el medi ambient i en el model territorial, incloent-hi aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, la seua incidència en el canvi climàtic, en particular, una avaluació adequada de l'empremta de carboni associada al pla o programa, els béns materials, el patrimoni cultural, el paisatge i la interrelació entre estos factors. Estos efectes han de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mitjà i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.

g) Incidència de l'actuació en el model territorial i sobre les determinacions específiques per a la zona en l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

h) Les mesures previstes per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar qualsevol efecte negatiu important en el medi ambient i en el territori de l'aplicació del pla o programa, incloent-hi aquelles per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i permetre'n l'adaptació a este.

i) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes i una descripció de la manera en què es va realitzar l'avaluació, incloent-hi les dificultats, com ara deficiències tècniques o falta de coneixements i experiència que van tindre a l'hora de demanar la informació requerida.

j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment, de conformitat amb l'article 56 d'esta llei.

k) Un resum de caràcter no tècnic de la informació facilitada en virtut dels epígrafs precedents.

ANNEX VIII
CRITERIS PER A DETERMINAR SI UN PLA O PROGRAMA S'HA DE
SOTMETRE A AVALUACIÓ AMBIENTAL I TERRITORIAL

ESTRATÈGICA ORDINÀRIA

1. Les característiques dels plans i programes, considerant en particular:

a) La mesura en què el pla o programa estableix un marc per a projectes i altres activitats, bé en relació amb la ubicació, naturalesa, dimensions i condicions de funcionament o bé en relació amb l'assignació de recursos.

b) La mesura en què el pla o programa influeix en altres plans o programes, incloent-hi els que estiguen jerarquizats.

c) La pertinència del pla o programa per a la integració de consideracions ambientals, amb l'objecte, en particular, de promoure el desenvolupament sostenible.

ANEXO VII
CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL
Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

La información que deberá contener el estudio ambiental y territorial estratégico, previsto en el artículo 52 de esta ley, será, como mínimo, la siguiente:

a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y del modelo territorial, así como su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.

c) Las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

d) Cualquier problema medioambiental o territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental o territorial, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

e) Los objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

f) Los probables efectos significativos en el medio ambiente y en el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

g) Incidencia de la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

h) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el artículo 56 de esta ley.

k) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafs precedentes.

ANEXO VIII
CRITERIOS PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE
SOMETERSE A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemes ambientals significatius relacionats amb el pla o programa.

e) La pertinència del pla o programa per a la implantació de la legislació comunitària o nacional en matèria de medi ambient, com ara, entre altres, els plans o programes relacionats amb la gestió de residus o la protecció dels recursos hídrics.

f) La incidència en el model territorial.

2. Les característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada, considerant en particular:

a) La probabilitat, duració, freqüència i reversibilitat dels efectes.

b) El caràcter acumulatiu dels efectes.

c) El caràcter transfronterer dels efectes.

d) Els riscos per a la salut humana o el medi ambient.

e) La magnitud i l'abast espacial dels efectes (àrea geogràfica i grandària de la població que es puguen veure afectades).

f) El valor i la vulnerabilitat de l'àrea probablement afectada causa de:

1.^r Les característiques naturals especials.

2.ⁿ Els efectes en el patrimoni cultural.

3.^r La superació de valors límit o d'objectius de qualitat ambiental.

4.^t El segellament i l'explotació intensiva del sòl.

5.^t Els efectes en àrees o paisatges amb rang de protecció reconegut en els àmbits nacional, comunitari o internacional.

6.^t Els efectes sobre el desenvolupament equilibrat del territori.

ANNEX IX

DOCUMENTACIÓ PER A LA INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE D'INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1. Per a la inscripció en el Registre d'Instrumentes de Planejament Urbanístic, l'òrgan que l'haja aprovat remetrà la documentació següent a la seu del Registre:

a) Dels instruments de planejament:

1.^r Certificat de l'acord d'aprovació definitiva.

2.ⁿ Document tècnic, complet, aprovat definitivament.

b) De les anotacions accessòries o cancel·lacions, el text de la sentència, interlocutòria o resolució judicial o, si és el cas, de l'acte corresponent.

2. La documentació a què es fa referència en els apartats anteriors s'haurà de remetre amb les diligències oportunes que en garantisquen l'autenticitat i acompanyada, si és el cas, del certificat administratiu de l'òrgan competent de l'administració que haja produït la resolució, l'acte o l'acord.

3. Els documents tècnics dels instruments de planejament s'aportaran, per mitjà de document electrònic o en suport informàtic, a fi de facilitar-ne l'accés per via informàtica o telemàtica, així com la disposició i depòsit de la informació en este suport, d'acord amb la regulació que figura en l'annex IV d'esta llei.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.^o Las características naturales especiales.

2.^o Los efectos en el patrimonio cultural.

3.^o La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.^o El sellado y la explotación intensiva del suelo.

5.^o Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

6.^o Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

ANEXO IX

DOCUMENTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1. Para proceder a la inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el órgano que lo haya aprobado remitirá la siguiente documentación a la sede del Registro:

a) De los instrumentos de planeamiento:

1.^o Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

2.^o Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.

b) De las anotaciones accesorias o cancelaciones, el texto de la sentencia, auto o resolución judicial o, en su caso, del acto correspondiente.

2. La documentación a que se hace referencia en los apartados anteriores, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad y acompañada, en su caso, de la certificación administrativa del órgano competente de la administración que haya producido la resolución, el acto o el acuerdo.

3. Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento se aportarán, mediante documento electrónico o en soporte informático, con objeto de facilitar su acceso por vía informática o telemática, así como la disposición y depósito de la información en este soporte, de acuerdo con la regulación que figura en el anexo IV de la presente ley.