

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

A. PROYECTOS DE LEY

Proyecto de ley, de la Generalitat, del suelo de la Comunitat Valenciana (RE número 81.296). Remisión a la comisión y apertura del plazo para que las personas interesadas puedan presentar propuestas de comparecencia y enmiendas, en cumplimiento de la Resolución de carácter general 5/IX. Tramitación por el procedimiento de urgencia. [AM 2.261-XI – 29.09.2026]

MESA DE LES CORTS VALENCIANES

La Mesa de Les Corts Valencianes, en su reunión de 29 de septiembre de 2026, ha admitido a trámite el Proyecto de ley, de la Generalitat, del suelo de la Comunitat Valenciana (RE número 81.296). Así mismo, la Mesa, con el conocimiento de la Junta de Síndics, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero. Remitir este proyecto de ley a la Comisión de Medio Ambiente, Agua y Ordenación del Territorio de acuerdo con los artículos 112 y 113 del Reglamento de Les Corts Valencianes y publicar el proyecto de ley en el *Butlletí Oficial de Les Corts Valencianes*.

Segundo. Aplicar a la tramitación de este proyecto de ley, en atención a la solicitud del Consell al amparo del artículo 91 del Reglamento de Les Corts Valencianes (RE número 81.332), el procedimiento de urgencia previsto en el artículo 92 del reglamento, con la consiguiente reducción de la duración de todos los plazos a la mitad de los establecidos con carácter ordinario.

Tercero. Abrir un plazo de tres días hábiles, a partir del día siguiente al de la publicación del proyecto de ley en el *Butlletí Oficial de Les Corts Valencianes*, para que las personas interesadas puedan presentar propuestas de comparecencia en cumplimiento del artículo 185 del reglamento y de la Resolución de carácter general 5/IX, y para que la ciudadanía, las asociaciones más representativas y los ayuntamientos puedan plantear enmiendas al proyecto de ley de acuerdo con el artículo 115 del Reglamento.

Si se acordase la celebración de comparecencias, el plazo de presentación de enmiendas se entenderá prorrogado hasta el día siguiente al de su sustanciación.

Cuarto. Publicar este acuerdo en el *Butlletí Oficial de Les Corts Valencianes* y en la página web de la institución.

Palau de Les Corts Valencianes
València, 29 de septiembre de 2026

Llanos Massó Linares
Presidente

Víctor Soler Beneyto
Secretario primero

PROYECTO DE LEY, DE LA GENERALITAT, DEL SUELO DE LA COMUNITAT VALENCIANA**ÍNDICE****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS****TÍTULO PRELIMINAR**

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

TÍTULO I. ORDENACIÓN TERRITORIAL**CAPÍTULO I. Principios y directrices generales***Sección 1.ª La infraestructura verde y el paisaje*

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

Sección 2.ª Criterios de ocupación del suelo

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

CAPÍTULO II. Instrumentos de ordenación territorial*Sección 1.ª Determinaciones generales*

- Artículo 20. Instrumentos de ordenación territorial

Sección 2.ª La estrategia territorial de la Comunitat Valenciana

- Artículo 21. Concepto
- Artículo 22. Funciones, objetivos y contenido
- Artículo 23. Documentación
- Artículo 24. Formulación
- Artículo 25. Tramitación y aprobación
- Artículo 26. Publicación y vigencia

Sección 3.ª Los planes de acción territorial

- Artículo 27. Concepto y tipos
 - Artículo 28. Contenido
 - Artículo 29. Plan de acción territorial sectorial de vivienda protegida
 - Artículo 30. Documentación
 - Artículo 31. Formulación
 - Artículo 32. Aprobación definitiva y efectos
 - Artículo 33. Publicación y vigencia
-

CAPÍTULO III. Los proyectos de interés autonómico

Artículo 34. Concepto y finalidad
Artículo 35. Declaración y efectos
Artículo 36. Procedimiento

TÍTULO II. ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**CAPÍTULO I. Principios generales del Estatuto del derecho de propiedad**

Artículo 37. Contenido del derecho de propiedad del suelo
Artículo 38. Suelo urbano
Artículo 39. Concepto de solar
Artículo 40. Régimen de edificación de los solares
Artículo 41. Suelo urbanizable
Artículo 42. Suelo no urbanizable

CAPÍTULO II. Derechos y deberes del propietario del suelo

Artículo 43. Estatuto general de la propiedad del suelo
Artículo 44. Conceptos básicos para la justa distribución de beneficios y cargas
Artículo 45. Derechos de los propietarios de suelo urbano
Artículo 46. Deberes de los propietarios de suelo urbano
Artículo 47. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable
Artículo 48. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable
Artículo 49. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable
Artículo 50. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos
Artículo 51. Declaración de obra nueva
Artículo 52. Principio de no indemnización por el ejercicio de potestades urbanísticas

CAPÍTULO III. Régimen del suelo no urbanizable**Sección 1.ª EL SUELO NO URBANIZABLE Y CLASES**

Artículo 53. Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable
Artículo 54. Categorías de suelo no urbanizable
Artículo 55. Criterios de adscripción a la categoría de suelo no urbanizable protegido
Artículo 56. Suelo no urbanizable común

Sección 2.ª Régimen de propiedad del suelo no urbanizable

Artículo 57. Contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable
Artículo 58. Derechos de la propiedad en suelo no urbanizable
Artículo 59. Deberes de la propiedad en suelo no urbanizable

Sección 3.ª Ordenación y gestión del suelo no urbanizable

Artículo 60. Normas de aplicación directa en el suelo no urbanizable
Artículo 61. Usos y aprovechamientos ordinarios en suelo no urbanizable común
Artículo 62. Usos y aprovechamientos excepcionales en suelo no urbanizable común
Artículo 63. Régimen general de usos en suelo no urbanizable protegido
Artículo 64. Actuaciones promovidas por las administraciones y sus agentes
Artículo 65. Actuaciones en suelo no urbanizable no sujetas a licencia ni a declaración responsable
Artículo 66. Especialidades de las licencias urbanísticas en suelo no urbanizable

Sección 4.ª Las declaraciones de interés comunitario

Artículo 67. Declaración de interés comunitario: régimen general
Artículo 68. Procedimiento de declaración de interés comunitario
Artículo 69. Reglas aplicables a los informes en la tramitación de las declaraciones de interés comunitario
Artículo 70. Resolución de las declaraciones de interés comunitario
Artículo 71. Canon de las declaraciones de interés comunitario
Artículo 72. Duración de las declaraciones de interés comunitario
Artículo 73. Extinción, caducidad, revisión y pérdida de eficacia de las declaraciones de interés comunitario
Artículo 74. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario

Sección 5.ª Los núcleos rurales tradicionales y las edificaciones de arquitectura tradicional

Artículo 75. Delimitación, clasificación y ordenación de los núcleos rurales tradicionales

Artículo 76. Reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural

Sección 6.ª Órdenes individualizadas de minimización y proyectos de obras públicas para minimizar impactos de grupos o núcleos de edificaciones irregulares

Artículo 77. Órdenes individualizadas de minimización

Artículo 78. Procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización

Artículo 79. Efectos de la orden individualizada de minimización

Artículo 80. Proyectos de obras públicas para minimizar los impactos de grupos o núcleos de edificaciones irregulares

TÍTULO III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**CAPÍTULO I. Los instrumentos de planeamiento****Sección 1.ª** Disposiciones comunes

Artículo 81. Instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 82. Reglas comunes sobre el contenido del planeamiento

Artículo 83. Reglas comunes sobre la documentación del planeamiento

Artículo 84. Soporte digital y tramitación electrónica del planeamiento

Artículo 85. La ordenación directiva y estructural

Artículo 86. La ordenación pormenorizada

Artículo 87. La reserva para vivienda protegida

Artículo 88. Las ordenanzas municipales

Sección 2.ª El plan general

Artículo 89. Definición y relación con otros instrumentos de planeamiento

Artículo 90. Determinaciones del plan general

Artículo 91. Determinaciones del plan general en el suelo urbano

Artículo 92. Determinaciones del plan general en el suelo urbanizable

Artículo 93. Determinaciones del plan general en el suelo no urbanizable

Artículo 94. Determinaciones del plan general en relación con la red primaria

Artículo 95. La documentación del plan general

Sección 3.ª El plan pormenorizado

Artículo 96. Concepto y alcance

Artículo 97. Reservas de suelos dotacionales y estándares

Artículo 98. Documentación

Sección 4.ª El plan parcial

Artículo 99. Concepto y alcance

Artículo 100. Reservas de suelos dotacionales y estándares

Artículo 101. Documentación

Sección 5.ª El plan de reforma interior

Artículo 102. Concepto y alcance

Artículo 103. El plan de reforma interior para actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana

Artículo 104. Documentación

Sección 6.ª El catálogo de protecciones

Artículo 105. Concepto y alcance

Artículo 106. Documentación

Sección 7.ª El plan especial

Artículo 107. Concepto y alcance

Artículo 108. Plan especial de iniciativa pública para vivienda protegida

Artículo 109. Documentación

Sección 8.ª El estudio de detalle

Artículo 110. Concepto y alcance

Artículo 111. Documentación

Sección 9.ª El plan urbanístico simplificado

Artículo 112. El plan urbanístico simplificado

Artículo 113. Contenido

Artículo 114. Documentación

CAPÍTULO II. Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de planeamiento*Sección 1.ª Competencias*

Artículo 115. Administraciones competentes para formular y aprobar los planes

Artículo 116. Planes sujetos a evaluación ambiental

Artículo 117. El órgano ambiental

Sección 2.ª La tramitación del planeamiento general

Artículo 118. Promoción del plan general

Artículo 119. Consulta previa a la elaboración del plan general

Artículo 120. Colaboración administrativa

Artículo 121. Elaboración del borrador del plan e inicio del trámite ambiental

Artículo 122. Aprobación inicial e información al público

Artículo 123. Reglas especiales en relación con la emisión de informes sectoriales

Artículo 124. Solicitud de colaboración autonómica en la emisión de los informes sectoriales

Artículo 125. Nuevo trámite de información al público por modificaciones sustanciales

Artículo 126. Acuerdo de remisión al órgano ambiental para emisión de declaración ambiental

Artículo 127. La declaración ambiental estratégica

Artículo 128. Aprobación provisional

Artículo 129. Aprobación definitiva

Artículo 130. Aprobación definitiva parcial o supeditada

Artículo 131. Especialidades en la tramitación del plan urbanístico simplificado

Sección 3.ª Tramitación del planeamiento de desarrollo

Artículo 132. Tramitación del plan pormenorizado

Artículo 133. Tramitación de los planes parciales y de reforma interior y de los catálogos

Artículo 134. Tramitación de los planes especiales

Artículo 135. Tramitación de los estudios de detalle

Artículo 136. Disposiciones comunes relacionadas con la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental

Sección 4.ª Previsiones adicionales sobre la formulación, aprobación, suspensión y modificación de los planes

Artículo 137. Iniciativa particular en el planeamiento urbanístico

Artículo 138. Suspensión del otorgamiento de licencias y declaraciones responsables

Artículo 139. Modificaciones de los planes

Artículo 140. Modificaciones que comporten incremento de edificabilidad, densidad o intensidad de uso

Artículo 141. Publicación del planeamiento

Artículo 142. Vigencia y efectos de la aprobación de los planes

Artículo 143. Régimen de las edificaciones y usos preexistentes disconformes con la nueva ordenación

Artículo 144. Reglas aplicables a la ausencia de planeamiento

Artículo 145. El registro de planes

Artículo 146. Textos consolidados

TÍTULO IV. GESTIÓN URBANÍSTICA**CAPÍTULO I. Disposiciones generales***Sección 1.ª Criterios generales*

Artículo 147. La ejecución urbanística. Concepto y competencias

Artículo 148. Presupuestos y modalidades de la ejecución

Sección 2.ª La reparcelación

Artículo 149. Reparcelación: definición y finalidad

Artículo 150. Modalidades y ámbito de la reparcelación

Artículo 151. Derechos de los afectados por la reparcelación

Artículo 152. Tratamiento de los bienes de dominio público

Artículo 153. Valoración de bienes y derechos

Artículo 154. Reglas para distribuir las adjudicaciones

Artículo 155. Reglas especiales sobre proindivisos

Artículo 156. Reglas referidas al ejercicio del derecho del propietario a no participar

Artículo 157. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados

Artículo 158. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados

Artículo 159. Identificación registral de fincas

Artículo 160. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación

Artículo 161. Contenido documental del proyecto de reparcelación

Artículo 162. Tramitación de la reparcelación forzosa

Artículo 163. Efectos de la reparcelación

Artículo 164. La reversión de la reparcelación

Artículo 165. Reparcelación voluntaria

Artículo 166. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal

Artículo 167. Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de fincas de resultado bajo el régimen de complejo inmobiliario

Artículo 168. Reparcelación económica

Artículo 169. Transferencia de aprovechamiento

Sección 3.ª Las cargas de urbanización

Artículo 170. Cargas de urbanización

Artículo 171. Proyecto de urbanización

Artículo 172. Régimen de contratación de las obras de urbanización

Artículo 173. Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores

Artículo 174. Recepción de las obras de urbanización

Artículo 175. Deber de conservación de las obras de urbanización

CAPÍTULO II. La ejecución de las actuaciones integradas*Sección 1.ª Disposiciones generales*

Artículo 176. Actuaciones integradas y unidades de ejecución

Artículo 177. Sistemas de actuación

Artículo 178. Programas de actuación

Artículo 179. Elaboración y aprobación de los programas de actuación

Sección 2.ª El sistema de gestión por los propietarios

Artículo 180. Concepto

Artículo 181. Sujetos y requisitos

Artículo 182. Iniciativa y procedimiento

Artículo 183. Régimen jurídico de la agrupación de interés urbanístico

Artículo 184. Incorporación de propietarios y opción de no participación

Artículo 185. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios no promotores

Artículo 186. Reparcelación, afección real y cesiones

Artículo 187. Responsabilidad, incumplimientos y garantías

Artículo 188. Modalidad simplificada por unanimidad o propietario único

Artículo 189. Recepción de las obras, conservación y extinción de la agrupación de interés urbanístico

Sección 3.ª El sistema de cooperación

Artículo 190. Sistema de cooperación

Artículo 191. Gastos

Artículo 192. Formulación del proyecto de reparcelación

Artículo 193. Derecho del propietario a no participar en la actuación

Sección 4.ª El sistema de agente urbanizador

Artículo 194. Características del sistema de agente urbanizador

Artículo 195. Criterios de adjudicación del concurso público para la selección de agente urbanizador

Artículo 196. Tramitación del concurso para la adjudicación del agente urbanizador

Artículo 197. Contenido de las proposiciones

Artículo 198. Adjudicación y terminación del concurso

Artículo 199. Modificación de las condiciones de adjudicación

Artículo 200. Resolución del convenio

Artículo 201. Aplicación de la legislación en materia de contratos del sector público

Artículo 202. Participación y otros derechos de los propietario

Artículo 203. Retribución y otros derechos del agente urbanizador.

Sección 5.ª El sistema de expropiación

Artículo 204. Características del sistema de expropiación

Artículo 205. Gestión del sistema de expropiación

Artículo 206. Concesión del sistema de expropiación

Artículo 207. Ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación

Artículo 208. Reglas sobre el justiprecio y pago

Artículo 209. Liberación de la expropiación

Artículo 210. Disposición anticipada de parcelas

CAPÍTULO III. La ejecución de las actuaciones de gestión aislada

Artículo 211. Ejecución por gestión aislada

Artículo 212. Proyecto de distribución de cargas de urbanización

Artículo 213. Iniciativa y ejecución de la gestión aislada

CAPÍTULO IV. La ejecución de las actuaciones de dotación

Artículo 214. Concepto y requisitos de procedencia

Artículo 215. Estándar dotacional y área homogénea

Artículo 216. Deberes de cesión de suelo y participación pública en las plusvalías

Artículo 217. Formas de cumplimiento, acreditación y graduación de deberes

CAPÍTULO V. La obtención y ejecución del suelo dotacional

Artículo 218. Obtención del suelo dotacional

Artículo 219. Permuta

Artículo 220. Ocupación directa

CAPÍTULO VI. La expropiación forzosa por razón de urbanismo**Sección 1.ª Disposiciones generales**

Artículo 221. Legitimación de la expropiación urbanística

Artículo 222. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos

Artículo 223. Procedimiento de la expropiación urbanística

Artículo 224. Procedimiento de tasación conjunta

Artículo 225. Bienes de dominio público y expropiación

Artículo 226. Constitución de servidumbres

Artículo 227. Destino de los bienes y derechos expropiados

Artículo 228. Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas

Sección 2.ª Expropiación por ministerio de la ley

Artículo 229. La expropiación por ministerio de la ley

Artículo 230. Supuestos de improcedencia e interrupción de plazos

Artículo 231. Derechos de tanteo y retracto y especialidades en proindiviso

Artículo 232. Reservas de aprovechamiento y legitimación temporal

Artículo 233. Imposibilidad material de ejecución

CAPÍTULO VII. Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 234. Patrimonio público de suelo

Artículo 235. Destino prioritario del patrimonio público de suelo

Artículo 236. Gestión del patrimonio público de suelo

Artículo 237. Transmisión excepcional del patrimonio público de suelo para determinados proyectos de interés autonómico

Artículo 238. Áreas de reserva para la incorporación al patrimonio público de suelo

Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto

Artículo 239. Derecho de superficie sobre bienes patrimoniales públicos

Artículo 240. Delimitación de áreas sujetas a tanteo y retracto

Artículo 241. Notificación previa y ejercicio del derecho de tanteo

Artículo 242. Ejercicio del derecho de retracto

TÍTULO V. LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I. Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

Sección 1.ª Títulos administrativos habilitantes

Artículo 243. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 244. Actos sometidos a licencia urbanística

Artículo 245. Régimen y alcance de las licencias urbanísticas

Artículo 246. Licencias parciales, ejecución por fases y licencias complementarias

Artículo 247. Licencia básica o de aspectos esenciales

Artículo 248. Competencia y procedimiento de las licencias urbanísticas

Artículo 249. Licencias de obras y usos provisionales

Artículo 250. Actos sometidos a declaración responsable urbanística

Artículo 251. Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas

Artículo 252. Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas

Artículo 253. Plazos y caducidad de las licencias y pérdida de eficacia de las declaraciones responsables urbanísticas

Artículo 254. Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas

Artículo 255. Plazo máximo de control posterior ordinario de la declaración responsable urbanística

Artículo 256. Exenciones de licencia y declaración responsable

Artículo 257. Modificación o extinción de la eficacia de títulos habilitantes sobrevenidamente incompatibles con el planeamiento urbanístico

Artículo 258. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios

Artículo 259. Procedimiento excepcional para determinadas obras, construcciones e instalaciones públicas

Sección 2.ª Colaboración público-privada en la tramitación de títulos administrativos habilitantes

Artículo 260. Entidades colaboradoras urbanísticas

Artículo 261. Funciones de las entidades colaboradoras urbanísticas

Artículo 262. Régimen jurídico de las entidades colaboradoras urbanísticas

Artículo 263. Informe técnico de conformidad urbanística emitido por entidad colaboradora

Artículo 264. Infracciones de las entidades colaboradoras urbanísticas

Artículo 265. Sanciones de las entidades colaboradoras urbanísticas

Sección 3.ª Parcelaciones

Artículo 266. Actos de parcelación

Artículo 267. Actos de parcelación rústica

Artículo 268. Actos de parcelación urbanística

Artículo 269. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares

CAPÍTULO II. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 270. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en suelo urbano

Artículo 271. Sujetos intervinientes

Artículo 272. Gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana

Artículo 273. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana

CAPÍTULO III. El deber de edificar y rehabilitar

Artículo 274. El deber de edificar

Artículo 275. Consecuencias del incumplimiento del deber de edificar. Venta y sustitución forzosas

Artículo 276. El deber de conservación y rehabilitación

CAPÍTULO IV. Situación legal de ruina

Artículo 277. Situación legal de ruina

Artículo 278. Amenaza de ruina inminente

TÍTULO VI. EJERCICIO DE LA POTESTAD DE DISCIPLINA URBANÍSTICA**CAPÍTULO I. Protección de la legalidad urbanística**

Artículo 279. Reacción administrativa ante la actuación ilegal

Artículo 280. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad

Artículo 281. Actos en ejecución carentes de título habilitante

Artículo 282. Actos en ejecución con título habilitante pero disconformes

Artículo 283. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica

Artículo 284. Requerimiento de legalización

Artículo 285. Obras terminadas sin título habilitante o disconformes

Artículo 286. Plazo para el ejercicio de la acción de restauración

Artículo 287. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística

Artículo 288. Restauración de la legalidad urbanística

Artículo 289. Imposibilidad de ejecución

Artículo 290. Medidas cautelares

Artículo 291. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística

Artículo 292. Suspensión de la ejecución de la orden de restauración

Artículo 293. Incumplimiento de la orden de suspensión

Artículo 294. Incumplimiento de la orden de restauración

Artículo 295. Supuesto especial de expropiación forzosa

Artículo 296. Medidas complementarias en caso de incumplimiento de la orden de restauración

Artículo 297. Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución

Artículo 298. Impugnación autonómica de licencias municipales

CAPÍTULO II. Infracciones y sanciones urbanísticas**Sección 1.ª Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas**

Artículo 299. Concepto de infracción

Artículo 300. Infracciones muy graves, graves y leves

Artículo 301. Tipos de sanciones

Artículo 302. Cuantía de las multas

Artículo 303. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador

Artículo 304. Sujetos responsables

Artículo 305. Muerte o extinción de los responsables

Artículo 306. La prescripción de las infracciones

Artículo 307. La prescripción de la sanción

Artículo 308. Circunstancias agravantes y atenuantes

Artículo 309. La graduación de la responsabilidad

Artículo 310. Reglas para la determinación de la sanción

Artículo 311. Reglas especiales por reposición voluntaria o pago anticipado

Artículo 312. Procedimiento sancionador

Artículo 313. Infracciones conexas

Artículo 314. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador

Artículo 315. Resarcimiento de daños y perjuicios

Sección 2.ª De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 316. Actuaciones ilegales en suelos protegidos

Artículo 317. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación

Sección 3.ª De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 318. Infracciones en materia de edificación

Artículo 319. Actuación en edificios catalogados

Artículo 320. Otras infracciones graves

Sección 4.ª De las infracciones leves y sus sanciones

Artículo 321. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones

CAPÍTULO III. dministraciones competentes en disciplina urbanística

Artículo 322. Competencias de los municipios

Artículo 323. Sustitución autonómica en las competencias municipales

Artículo 324. Competencias de la Generalitat

CAPÍTULO IV. Inspección urbanística

Artículo 325. Concepto

Artículo 326. Competencia sobre inspección urbanística

CAPÍTULO V. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio

Artículo 327. Naturaleza jurídica, adscripción y régimen jurídico

Artículo 328. Objeto, fines y ámbito de actuación

Artículo 329. Funciones

Artículo 330. Adhesión de los municipios

Artículo 331. Obligaciones de colaboración de los municipios adheridos

Artículo 332. Pérdida de efectos de la adhesión y separación voluntaria

Artículo 333. Órganos de la Agencia

Artículo 334. Consejo de dirección: composición y funciones

Artículo 335. Dirección gerencia: nombramiento y funciones

Artículo 336. Personal

Artículo 337. Patrimonio, recursos económicos y régimen presupuestario

Artículo 338. Contratación, planificación anual y transparencia

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

Disposición adicional segunda. Evaluación de impacto ambiental de los proyectos de urbanización y coordinación con la evaluación ambiental estratégica

Disposición adicional tercera. Entidades urbanísticas de capital público

Disposición adicional cuarta. Actuación de las entidades colaboradoras urbanísticas en materia de vivienda

Disposición adicional quinta. Proyectos habitacionales locales

Disposición adicional sexta. Proyectos habitacionales locales promovidos por la Generalitat

Disposición adicional séptima. Régimen excepcional y temporal de incremento de edificabilidad y del número máximo de viviendas en parcelas destinadas o que se destinen íntegramente a vivienda sujeta a protección pública

Disposición adicional octava. Régimen excepcional y temporal de implantación de uso residencial de vivienda sujeta a protección pública en parcelas, edificios o partes de edificios destinados a uso terciario de oficinas

Disposición adicional novena. Régimen excepcional y temporal de las reservas de aparcamiento en actuaciones de vivienda sujeta a protección pública

Disposición adicional décima. Protección de datos personales

Disposición adicional undécima. Uso del masculino genérico

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

Disposición transitoria segunda. Planes urbanísticos en tramitación

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

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

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

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

Disposición transitoria séptima. Modificaciones de planes generales sin previa adaptación

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

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

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

Disposición transitoria undécima. Procedimientos en materia de minimización

Disposición transitoria duodécima. Régimen transitorio de procedimientos urbanísticos de gestión

Disposición transitoria decimotercera. Programas aprobados con anterioridad

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

Disposición transitoria decimoquinta. Situación de determinadas edificaciones sin licencia

Disposición transitoria decimosexta. Regularización de actividades industriales y terciarias en suelo no urbanizable

Disposición transitoria decimoséptima. Régimen transitorio de las entidades colaboradoras urbanísticas

Disposición transitoria decimoctava. Régimen reglamentario transitorio de determinados preceptos y anexos del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única.

DISPOSICIONES FINALES

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

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

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

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

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

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

La nueva Ley del suelo de la Comunitat Valenciana sustituye íntegramente al texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP). La derogación del TRLOTUP se acompaña, no obstante, de la subsistencia provisional, con rango reglamentario y en lo que no se opongan a esta ley, de determinados preceptos y anexos hasta la aprobación del desarrollo reglamentario previsto. Esta técnica responde a una singularidad del texto refundido derogado, que incorporó no solo anexos con contenidos de detalle técnico, sino también en su propio articulado regulaciones de naturaleza materialmente reglamentaria, en particular las relativas a los proyectos de interés autonómico y a determinados anexos técnicos cuya continuidad provisional resulta necesaria para evitar vacíos durante la transición reglamentaria.

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

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

La ordenación del territorio y el urbanismo tienen como referencia central a la persona y a las comunidades en que desarrolla su vida. La regulación del suelo no se agota en la delimitación de usos, aprovechamientos o procedimientos, sino que debe servir para ordenar racionalmente los espacios en los que se habita, se trabaja, se convive, se accede a los servicios públicos y se preservan los valores ambientales, paisajísticos y culturales. Desde esta perspectiva, la ley orienta la acción pública urbanística y territorial a satisfacer, de forma equilibrada y sostenible, las necesidades vinculadas al uso del suelo, con especial atención a la vivienda, la calidad del espacio urbano y rural, la accesibilidad, la suficiencia dotacional y la cohesión social.

La ley se concibe, en definitiva, como el marco general de un sistema normativo que busca compatibilizar agilidad procedimental con solidez técnica, protección del territorio con dinamismo económico, y cohesión social con sostenibilidad territorial.

II

La ley presta una atención preferente al problema del acceso a la vivienda, en particular a la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, por tratarse de una de las cuestiones sociales y territoriales más relevantes en la Comunitat Valenciana. Sin alterar la naturaleza propia de una ley urbanística, el texto incorpora instrumentos dirigidos a facilitar la disponibilidad de suelo, la movilización de patrimonios públicos y activos infrautilizados, la actuación pública en ámbitos concretos y la agilización de procedimientos, con el fin de favorecer una oferta suficiente de vivienda asequible en plazos razonables.

Esta prioridad no se articula a través de una única medida, sino mediante un conjunto de técnicas complementarias. Junto a las reservas de planeamiento y a la función del patrimonio público de suelo, la ley refuerza los instrumentos territoriales y urbanísticos de iniciativa pública orientados a la promoción de vivienda protegida, introduce medidas excepcionales y temporales para activar suelos o edificios aptos para ese destino y facilita, en determinados supuestos, la intervención sobre el parque ya existente. Con ello, la vivienda deja de aparecer como una cuestión sectorial aislada y pasa a ocupar una posición central en la ordenación del territorio, el planeamiento, la gestión urbanística y en diversas disposiciones adicionales de la ley.

Al mismo tiempo, la ley presta una atención específica al medio rural, en coherencia con las políticas autonómicas de lucha contra el despoblamiento y de equidad territorial. Esa orientación se refleja tanto en los principios de ordenación territorial como en el régimen del suelo no urbanizable, en el reconocimiento de los núcleos rurales tradicionales y de las edificaciones de arquitectura tradicional, en la simplificación del planeamiento para municipios pequeños y en la previsión de soluciones proporcionadas a la escala y necesidades de los municipios en riesgo de despoblación. No se trata de configurar un régimen excepcional ajeno al sistema general, sino de adaptar los instrumentos urbanísticos a realidades territoriales distintas y de evitar que una regulación pensada para contextos urbanos o metropolitanos dificulte innecesariamente la continuidad del mundo rural valenciano.

Esta doble orientación, relativa a la vivienda y al mundo rural, constituye una de las claves materiales del nuevo texto y explica buena parte de sus innovaciones más relevantes.

III

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

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

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

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

IV

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

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

El segundo capítulo regula los instrumentos de ordenación territorial. Se mantienen las dos figuras básicas previstas en la normativa anterior: la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial. En ambos casos, se mejora la sistematización normativa y se clarifican sus conceptos, funciones,

objetivos, contenido, documentación y procedimientos de tramitación. Se conservan, no obstante, sus rasgos esenciales y su configuración como instrumentos supramunicipales de planificación estratégica y sectorial. En este marco, la ley refuerza también la funcionalidad de los planes de acción territorial como instrumentos aptos para atender necesidades territoriales específicas, entre ellas las vinculadas a la implantación de actuaciones públicas en materia de vivienda.

El capítulo tercero aborda la figura de los proyectos de interés autonómico. La ley mantiene esta figura como instrumento para la implantación de actuaciones de especial relevancia territorial, económica o social, sometidas a un régimen singular en atención a su carácter estratégico o supralocal.

V

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

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

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

El suelo no urbanizable se regula de modo integral, sustituyendo el entramado disperso del TRLOTUP por un sistema simplificado que se ajusta al artículo 13.1 del texto refundido de la Ley estatal del suelo y a la doctrina establecida por la Sentencia del Tribunal Constitucional 25/2024, de 13 de febrero. Se distinguen el suelo común y el protegido: en el primero podrán autorizarse, en los términos previstos por la ley y siempre que no estén expresamente prohibidos por el plan, los usos y aprovechamientos que aquella contempla; en el segundo solo serán posibles los usos y aprovechamientos previstos por la ley que estén expresamente permitidos por la ordenación o resulten admisibles conforme a la legislación sectorial. Los usos ordinarios agrícolas, ganaderos o forestales quedan sujetos a licencia municipal, y los usos excepcionales de interés público o social requieren declaración de interés comunitario, figura que se mantiene y refuerza mediante mejoras en la motivación, los plazos y el seguimiento de sus condiciones.

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

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

Se introducen las órdenes individualizadas de minimización de impactos para edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las que ya no proceden medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Estas órdenes, de competencia municipal, no legitiman la situación ni habilitan nuevas transformaciones, sino que ordenan únicamente las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad, la salubridad y la integración paisajística. Su cumplimiento permite exclusivamente las labores de conservación y el uso en condiciones adecuadas.

La imposibilidad de restablecer la legalidad urbanística por el transcurso de los plazos legalmente establecidos no convierte estas edificaciones en construcciones legalmente implantadas ni atribuye a sus titulares un derecho a ampliarlas, consolidarlas, intensificar su uso o utilizarlas sin atender a sus impactos territoriales, ambientales, paisajísticos o de seguridad. Por ello, la ley configura la orden individualizada de minimización como una técnica de delimitación del contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y al deber de conservación. Mientras no se dicte la orden y no se ejecuten las medidas impuestas, no podrán autorizarse obras ni la ocupación o utilización efectiva de la edificación. Una vez acreditado su

cumplimiento, la ocupación o utilización que, en su caso, se autorice tendrá alcance estrictamente instrumental y no implicará legalización urbanística ni alterará la situación jurídica de origen.

VI

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

Una de las principales novedades de esta ley es la reordenación del modelo de planeamiento urbanístico municipal. El modelo vigente, basado en un plan general rígido, extenso y excesivamente cargado de contenido técnico y jurídico, ha mostrado serias dificultades para adaptarse a los cambios sociales, económicos y ambientales que afectan al territorio. Su complejidad ha contribuido a dilatar su tramitación y dificultar su revisión, comprometiendo así su utilidad como instrumento de ordenación.

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

La regulación detallada, la ordenación pormenorizada del territorio y la concreción de las determinaciones urbanísticas directamente aplicables al suelo pasan ahora a los instrumentos de planeamiento de desarrollo: el plan pormenorizado, el plan parcial y, cuando proceda, el plan de reforma interior. Son estos los que despliegan los efectos jurídicos concretos sobre el suelo, concentrando así la función normativa en los instrumentos más directamente vinculados a la ejecución urbanística.

En suelo urbano, el nuevo plan general se limita a identificar el perímetro del tejido consolidado y a establecer los criterios básicos de ordenación, que serán concretados por los instrumentos de desarrollo. En suelo urbanizable, delimita los ámbitos susceptibles de transformación y define las pautas que han de orientar la futura sectorización y la determinación de edificabilidades. En suelo no urbanizable, incorpora las determinaciones esenciales coherentes con su régimen legal. La documentación exigible al plan general se reduce al mínimo necesario para justificar sus determinaciones, acortando plazos de elaboración y facilitando su revisión periódica.

Para los municipios con menos de mil habitantes o en riesgo de despoblación, se crea el plan urbanístico simplificado. Este integra en un solo documento la ordenación estructural y pormenorizada, adapta las exigencias técnicas a las características del núcleo y permite una ordenación proporcionada a su escala y a sus necesidades, todo ello mediante un procedimiento abreviado y proporcionado a la realidad de estos municipios.

La tramitación de los planes municipales se racionaliza. La Generalitat, a través de las comisiones territoriales de urbanismo, mantiene la competencia para aprobar definitivamente los planes generales y los planes urbanísticos simplificados. La aprobación definitiva del resto de figuras –planes pormenorizados, parciales, de reforma interior y estudios de detalle– corresponde al ayuntamiento. La ley clarifica cada fase del procedimiento, agiliza la emisión de informes sectoriales mediante mecanismos de colaboración autonómica, regula el régimen aplicable a los planes promovidos por iniciativa privada y precisa el alcance de la evaluación ambiental estratégica y del resto de intervenciones sectoriales, en coherencia con los principios de simplificación y coordinación administrativa.

En conjunto, el nuevo modelo de planeamiento urbanístico municipal configura un sistema más ágil, flexible y operativo. El plan general pasa a desempeñar una función estructural y estratégica, mientras que la ordenación detallada se desplaza a los instrumentos de desarrollo y el plan urbanístico simplificado ofrece una respuesta específica para los municipios de menor tamaño. Con ello se logra un planeamiento municipal más dinámico, adaptado al cambio y plenamente compatible con la seguridad jurídica y la sostenibilidad territorial.

VII

El título IV se dedica a la gestión urbanística y persigue una regulación más equilibrada, clara y sistemática de los distintos modos de ejecución del planeamiento.

Frente al protagonismo casi exclusivo que la legislación anterior otorgaba al sistema del agente urbanizador, la nueva ley ofrece una regulación sistemática y ordenada de todos los sistemas de ejecución urbanística, en línea con las soluciones acogidas por la legislación autonómica más reciente. Con ello se supera un modelo excesivamente centrado en una sola figura y se configura un régimen más completo y flexible, que facilita su adaptación a contextos territoriales y municipales diversos.

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

Se presta especial atención a la regulación del sistema de ejecución por expropiación, incluyendo la modalidad de gestión mediante concesionario, seleccionado previa licitación, y la figura de la liberación de la expropiación, como mecanismo para reequilibrar la posición jurídica de los propietarios afectados cuando concurren circunstancias que así lo justifican. Esta previsión responde a criterios de equidad, proporcionalidad y modernización del régimen de gestión. Con ello se completa la regulación de este sistema con instrumentos ya conocidos en nuestro Derecho y adecuados a las exigencias de proporcionalidad, control público y flexibilidad en la gestión.

En su conjunto, la ley configura un sistema de ejecución adaptado a la diversidad de contextos territoriales y a las necesidades de los distintos municipios. La pluralidad de sistemas permite elegir en cada caso el mecanismo más adecuado, preservando la iniciativa pública pero también facilitando la participación de los agentes privados en condiciones de transparencia, concurrencia y control.

La ley regula la ejecución por gestión aislada en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución como una modalidad específica para completar tejidos consolidados, obtener dotaciones y, en su caso, mejorar la urbanización existente cuando ello requiera una actuación conjunta de gestión o la redistribución de beneficios y cargas. Su ejecución se articula mediante la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización y, cuando proceda, del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, con reparto equitativo de los costes y demás cargas urbanísticas.

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

VIII

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

Se ha prestado especial atención a la regulación de las licencias y de las declaraciones responsables, que, manteniéndose en la línea iniciada por el TRLOTUP, se reformulan ahora con una redacción más cuidada y precisa. La ley clarifica la distribución entre ambos títulos habilitantes, ordena con mayor coherencia los actos sujetos a uno u otro e incorpora, entre otras previsiones, la licencia básica o de aspectos esenciales como instrumento para facilitar, en determinados supuestos, una tramitación más ágil de la actividad edificatoria.

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

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

El capítulo dedicado a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana mantiene, en lo esencial, la regulación del TRLOTUP, pero la presenta de forma más accesible, eliminando redundancias y mejorando la sistematización. Se preserva así un marco útil para la intervención en tejidos urbanos consolidados, coherente con los principios de sostenibilidad, accesibilidad y eficiencia energética.

Finalmente, se regula el deber de edificar y rehabilitar, así como la situación legal de ruina. Estas figuras se abordan desde una perspectiva respetuosa con el marco estatal y con el carácter tuitivo del patrimonio

construido, sin entrar en desarrollos reglamentarios innecesarios, pero garantizando un marco normativo aplicable, operativo y seguro.

IX

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

La disciplina urbanística garantiza la efectividad del resto de determinaciones de la ley. Sin un sistema adecuado de inspección, restauración de la legalidad y sanción, los principios que inspiran la ordenación del territorio y el urbanismo carecerían de una tutela suficiente. La protección del uso racional del suelo, del medio natural, del paisaje, de la seguridad de las personas y de la correcta implantación de los usos y actividades exige, por ello, un régimen estable, ágil y proporcionado, capaz de detectar, corregir y prevenir las infracciones que comprometen el interés general.

Coherente con ese enfoque, el título VI mantiene en lo sustancial la regulación del TRLOTUP, que a su vez reprodujo la sistemática de la Ley Urbanística Valenciana de 2005. La experiencia acumulada demuestra que el esquema vigente ofrece una base sólida: delimita claramente las potestades de inspección, restauración de la legalidad y sanción, articula procedimientos garantistas y preserva el equilibrio entre agilidad administrativa y rigor jurídico. Por ello, la presente ley mantiene una orientación sustancialmente continuista en materia de disciplina urbanística, reforzando así la estabilidad normativa que demandan los operadores públicos y privados.

Se mantiene, asimismo, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio como instrumento esencial al servicio de la disciplina urbanística. Su especialización técnica, su capacidad de coordinación con los municipios y su función de asistencia y apoyo resultan decisivas para asegurar la aplicación homogénea de la normativa, luchar contra la edificación ilegal y restaurar el territorio afectado. La ley recupera, además, en sede legal el régimen esencial de organización y funcionamiento de la Agencia, garantizando así una cobertura normativa suficiente de sus elementos institucionales básicos, sin perjuicio del desarrollo reglamentario que corresponda.

De este modo, la Comunitat Valenciana consolida un sistema de disciplina urbanística que combina continuidad normativa, seguridad jurídica y eficacia administrativa, asegurando la efectividad de las determinaciones legales en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

X

La ley culmina con el bloque formado por las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales, que completan y dan coherencia al conjunto del texto. En este último tramo se incluyen, además, determinadas previsiones específicas orientadas a reforzar la política pública de vivienda, entre ellas la regulación diferenciada de los proyectos habitacionales locales de iniciativa municipal y de los promovidos por la Generalitat; el régimen excepcional y temporal de incremento de edificabilidad y del número máximo de viviendas en parcelas destinadas o que se destinen íntegramente a vivienda sujeta a protección pública; la implantación excepcional y temporal del uso residencial protegido en parcelas, edificios o partes de edificios destinados a uso terciario de oficinas; y el régimen excepcional y temporal de las reservas de aparcamiento en actuaciones destinadas íntegramente a vivienda sujeta a protección pública.

Se ha prestado especial atención a las disposiciones transitorias relativas al planeamiento urbanístico, dada la evolución sustancial que introduce el nuevo modelo de plan general, más directivo y de alcance estratégico. Para conjugar la estabilidad de los instrumentos vigentes con la implantación progresiva de la nueva regulación, se permite que los planes generales actuales sigan aplicándose siempre que sus determinaciones no resulten incompatibles con la ley, al tiempo que se ofrece a los municipios un procedimiento simplificado de adaptación global y se regulan con claridad las modificaciones puntuales y el desarrollo del suelo urbanizable cuando el plan no se ha adaptado todavía.

El régimen transitorio se completa con reglas específicas sobre proyectos territoriales y urbanísticos en tramitación, planes urbanísticos simplificados, procedimientos de gestión, declaraciones de interés comunitario, edificaciones y actividades preexistentes y entidades colaboradoras urbanísticas. Asimismo, la disposición transitoria decimoctava conserva provisionalmente, con rango reglamentario y en lo que no se opongan a la nueva ley, determinados preceptos y anexos del TRLOTUP hasta la aprobación del desarrollo reglamentario correspondiente. Con ello se evita el vacío normativo en materias de detalle técnico y se asegura una transición ordenada desde el modelo anterior hacia el nuevo marco legal.

De este modo se asegura la continuidad de la actividad urbanística municipal, se respeta la autonomía local y se dota al sistema de un cauce ordenado de adaptación al nuevo marco, proporcionando un marco normativo estable, claro y predecible para la Comunitat Valenciana.

XI

Esta ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 59 de la Ley 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana.

Los principios de necesidad y eficacia quedan justificados por la concurrencia de una razón de interés general: dotar a la Comunitat Valenciana de un marco normativo claro, estable, coherente y operativo en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que permita superar la fragmentación normativa, las incoherencias acumuladas y la excesiva rigidez de la regulación anterior. La aprobación de una nueva ley constituye, además, el instrumento adecuado para alcanzar ese objetivo, dado que la reforma afecta al régimen legal de la ordenación territorial y urbanística, al estatuto de la propiedad del suelo, al planeamiento, a la gestión urbanística, a la intervención administrativa en la edificación y a la disciplina urbanística.

El principio de proporcionalidad se respeta porque la ley contiene la regulación necesaria para atender los fines perseguidos, sin imponer cargas generales innecesarias ni incorporar un grado de detalle impropio de una norma legal. La norma concentra en la ley los principios, criterios, instituciones y determinaciones esenciales del sistema, y remite al desarrollo reglamentario los aspectos técnicos, procedimentales u organizativos que requieren mayor flexibilidad.

La simplificación administrativa constituye, asimismo, un criterio transversal de la ley y se articula conforme a un principio de graduación de los medios de intervención. No se trata de eliminar los controles necesarios para la protección de los intereses públicos, sino de adecuar su intensidad y el momento de su ejercicio a la naturaleza y características de cada actuación. Por ello, la intervención administrativa previa más intensa se reserva a los supuestos que, por su entidad, complejidad, incidencia territorial o urbanística o necesidad de comprobación previa, la justifican, mientras que para las actuaciones de menor entidad o riesgo se establecen técnicas de intervención más ágiles, sin perjuicio de las potestades de comprobación, inspección y disciplina. Con ello se pretende reducir cargas y tiempos de tramitación manteniendo las garantías necesarias para la adecuada protección de la legalidad y de los intereses públicos afectados.

El principio de seguridad jurídica se garantiza mediante la integración coherente de la ley en el ordenamiento jurídico estatal, autonómico y de la Unión Europea. La nueva regulación clarifica la relación entre la ordenación del territorio y el urbanismo, sistematiza el régimen de los instrumentos de planeamiento y gestión, precisa las competencias administrativas y establece un régimen transitorio orientado a asegurar la continuidad de los instrumentos vigentes y la adaptación ordenada al nuevo marco legal.

El principio de transparencia se ha observado mediante la definición clara de los objetivos de la iniciativa normativa y a través de la tramitación participativa del anteproyecto, con consulta pública previa, información pública, audiencia a las administraciones y entidades interesadas, solicitud de los informes preceptivos y valoración de las observaciones formuladas durante el procedimiento de elaboración.

Finalmente, el principio de eficiencia se proyecta en la simplificación de la documentación exigible, la racionalización de los procedimientos, la clarificación del régimen de informes sectoriales, la reducción de cargas administrativas innecesarias, el impulso del soporte digital y de la tramitación electrónica del planeamiento y la mejora de la coordinación entre administraciones públicas. Las medidas con incidencia económico-presupuestaria han sido valoradas en la memoria correspondiente y su aplicación se ajustará a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1

Objeto

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

Artículo 2

Concepto de ordenación del territorio

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

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

Artículo 3

Competencias en materia de ordenación del territorio

1. La competencia en materia de ordenación del territorio corresponde a la Generalitat, sin perjuicio de las competencias estatales.
2. La competencia en ordenación del territorio se ejercerá en coordinación con las entidades locales y con las atribuidas por las leyes sectoriales que incidan en los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.
3. El ejercicio de las competencias en ordenación del territorio por la Generalitat respetará la garantía institucional de la autonomía local. La intervención autonómica se referirá a los aspectos de interés supramunicipal.

Artículo 4

Fines de la ordenación del territorio

1. La ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana persigue los siguientes fines:
 - a) Garantizar un desarrollo territorial sostenible y equilibrado que mejore la calidad de vida de la población.
 - b) Preservar el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio cultural, asegurando la utilización racional de los recursos naturales.
 - c) Reducir los desequilibrios territoriales e impulsar la cohesión social y económica.
 - d) Mitigar y adaptar el territorio frente al cambio climático.
 - e) Asegurar el acceso de la ciudadanía a los servicios, dotaciones e infraestructuras esenciales, y facilitar el acceso a la vivienda.
 - f) Asegurar la disponibilidad y adecuada localización de suelo apto para actividades económicas y productivas, en particular industriales y logísticas, de forma compatible con la sostenibilidad territorial, la infraestructura verde y la prevención de riesgos.
2. A tal fin, la Generalitat, en particular:
 - a) Favorecerá un sistema de asentamientos funcional y territorialmente equilibrado.
 - b) Promoverá la distribución adecuada de usos del suelo y la eficiencia en la implantación de infraestructuras.
 - c) Integrará la protección de recursos naturales y culturales en todas las políticas sectoriales con incidencia territorial.
 - d) Impulsará la eficiencia energética, el uso de energías renovables y la economía circular en el territorio.
 - e) Coordinará las actuaciones públicas y privadas con impacto supramunicipal, respetando la autonomía local.

Artículo 5

Concepto y contenidos de la actividad urbanística

La actividad urbanística, como función pública, comprende:

- a) La ordenación, planificación y control de la ocupación, transformación y uso del suelo mediante los instrumentos previstos en esta ley.
 - b) La gestión y ejecución del planeamiento, incluida la urbanización, la equidistribución de beneficios y cargas, la obtención de dotaciones públicas y la participación de la comunidad en las plusvalías.
-

- c) La intervención en el mercado del suelo y de la vivienda mediante los instrumentos establecidos en la legislación básica y en esta ley.
- d) La regeneración, renovación y rehabilitación de los tejidos urbanos y las demás actuaciones de transformación urbanística previstas en esta ley, con criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica.
- e) La protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural en los términos establecidos en esta ley y en la legislación aplicable.
- f) La disciplina urbanística, comprensiva de la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones.

Artículo 6

Principios y garantías de la actividad urbanística

En el ejercicio de la actividad urbanística se garantizarán:

- a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.
- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas, así como la justa distribución de beneficios y cargas, conforme a la legislación básica estatal y a esta ley.
- c) La información y participación ciudadana.
- d) La colaboración entre iniciativa pública y privada.
- e) La integración de los principios de desarrollo sostenible.
- f) La cohesión social y territorial.
- g) La integración del principio de igualdad en el ejercicio de la actividad urbanística, de acuerdo con esta ley y con la legislación aplicable.
- h) La protección de la salud pública y la prevención de riesgos para la población.
- i) La accesibilidad universal y el diseño para todas las personas, en los términos previstos en la legislación en materia de accesibilidad universal.

Artículo 7

Competencias para el ejercicio de la actividad urbanística

1. La Generalitat y los municipios ejercerán las potestades de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, de acuerdo con lo establecido en esta ley y en la legislación de régimen local.
2. Corresponderán a los municipios, para la gestión de los intereses propios de la comunidad local, las competencias urbanísticas que les atribuyan esta ley, la legislación de régimen local y la restante legislación aplicable, así como las demás competencias urbanísticas que no estén expresamente atribuidas a la Generalitat o a otra administración pública.
3. Las diputaciones provinciales prestarán asistencia y colaboración a los municipios en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, en los términos establecidos en la legislación básica estatal y autonómica de régimen local y en esta ley.

Artículo 8

Objetivos de la actividad urbanística

La actividad urbanística tiene los siguientes objetivos:

- a) Definir el régimen urbanístico del suelo con el fin de garantizar el cumplimiento de los derechos y deberes de la propiedad conforme a su función social.
 - b) Impulsar la iniciativa privada y la libertad de empresa en la promoción y edificación, dentro de los límites que establezca la planificación urbanística y económica.
-

- c) Promover las condiciones necesarias para que sea efectivo el derecho a una vivienda digna y asequible.
- d) Garantizar suelo con clasificación y calificación apropiadas necesario para el desarrollo económico de la Comunitat Valenciana, en particular el destinado a actividades industriales, logísticas, terciarias y de servicios a la producción.
- e) Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el paisaje, garantizando la sostenibilidad ambiental de la transformación urbana.
- f) Conservar y poner en valor el patrimonio histórico, cultural, paisajístico y arquitectónico.
- g) Asegurar la equitativa distribución de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías previstas en la legislación del suelo.
- h) Garantizar la efectividad del planeamiento y del régimen urbanístico establecido en esta ley y en los planes para asegurar su cumplimiento en sus propios términos.
- i) Promover una ordenación urbana que contribuya a la igualdad y a la inclusión social, de acuerdo con esta ley y con la legislación aplicable.

Artículo 9

Participación de los particulares

1. Los particulares pueden participar en el desarrollo de la actividad urbanística, de acuerdo con lo previsto en esta ley, en la legislación básica estatal en materia de suelo y rehabilitación urbana y en la normativa autonómica sobre participación ciudadana, formulando iniciativas y propuestas de planeamiento en los términos establecidos en ella, y colaborando con las administraciones públicas competentes en su elaboración y tramitación.
2. Los particulares tienen derecho a formular alegaciones y peticiones en relación con la actividad urbanística, las cuales se regirán por las normas generales del procedimiento administrativo común y las que regulan el ejercicio del derecho de petición, sin perjuicio de las particularidades de los procedimientos establecidos en la presente ley.
3. Toda persona tiene derecho a ser informada por el ayuntamiento del régimen urbanístico vigente aplicable a una parcela o inmueble determinado.
4. Los particulares, sean o no propietarios, tienen derecho a participar en la actividad administrativa de ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en esta ley.

TÍTULO I

ORDENACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I

Principios y directrices generales

Sección 1.ª

La infraestructura verde y el paisaje

Artículo 10

La infraestructura verde: concepto y funciones

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico integrado por los ámbitos y lugares de mayor valor ambiental, cultural, agrario y paisajístico, por las áreas del territorio cuya transformación comporte riesgos o costes ambientales significativos y por los corredores ecológicos y demás conexiones funcionales que relacionan dichos elementos.
 2. La infraestructura verde se identificará y articulará en el conjunto del territorio de la Comunitat Valenciana, incluidos los suelos urbanos y urbanizables, a fin de orientar las transformaciones territoriales y urbanas y garantizar la incorporación de sus determinaciones al planeamiento urbanístico municipal.
-

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

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

- a) Conservar y restaurar la biodiversidad y los ecosistemas, y asegurar la conectividad ecológica.
- b) Proteger y poner en valor el patrimonio natural, cultural y paisajístico, y mejorar la calidad del espacio público.
- c) Orientar el diseño eficiente del territorio y priorizar alternativas de desarrollo y edificación compatibles con la capacidad de acogida del medio.
- d) Integrar dotaciones públicas compatibles y promover la movilidad activa y no motorizada.
- e) Prevenir y mitigar los riesgos naturales o inducidos significativos, reforzando la resiliencia territorial.
- f) Contribuir a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la eficiencia energética y a la economía circular.
- g) Favorecer la continuidad de los suelos agrarios estratégicos y de los paisajes identitarios, así como el mantenimiento y desarrollo de la actividad agraria compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que justifican su integración en la infraestructura verde.
- h) Asegurar la integración de sus determinaciones en el planeamiento territorial y urbanístico, en coordinación con la legislación sectorial aplicable.

Artículo 11

Espacios que integran la infraestructura verde

1. Integran, en particular, la infraestructura verde:

- a) Los espacios incluidos en la red de protección ambiental definida por la normativa estatal y autonómica y por los instrumentos internacionales, incluyendo, al menos, la Red Natura 2000, los espacios naturales protegidos y otras áreas protegidas.
- b) Los humedales y sus zonas de protección; el litoral, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.
- c) Los montes y masas forestales de dominio público y los terrenos forestales estratégicos.
- d) Los suelos agrarios de alto valor y los mosaicos agrarios identitarios, incluidos los regadíos históricos que determine la planificación territorial, urbanística o sectorial.
- e) Los corredores ecológicos, conectores y áreas de amortiguación necesarios para asegurar la continuidad funcional de los sistemas naturales.
- f) La red hidrológica, los cauces y sus zonas de flujo preferente y los perímetros de protección de captaciones.
- g) Las zonas críticas por riesgos naturales o inducidos significativos, delimitadas y caracterizadas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por sus instrumentos de desarrollo.
- h) Los entornos y ámbitos de protección de los bienes de relevancia cultural, en los términos que establezca su régimen de protección o la ordenación territorial y urbanística.
- i) Los espacios en suelo urbano y urbanizable que el plan urbanístico municipal identifique y justifique expresamente, por su función estructurante, de conectividad o de mejora ambiental y climática, como integrantes de la infraestructura verde.
- j) Cualesquiera otros espacios que determine la legislación sectorial aplicable o la planificación territorial.

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

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

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

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

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

b) Proteger los paisajes más valiosos y socialmente apreciados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la intervención, informe o consulta del órgano competente en materia de paisaje en los supuestos previstos en esta ley, en su desarrollo reglamentario o en la normativa aplicable al instrumento o proyecto correspondiente.

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

8. Los instrumentos de paisaje se someterán a participación pública y a consulta de las administraciones públicas afectadas dentro del procedimiento de tramitación del plan, instrumento territorial o urbanístico o proyecto al que acompañe.

Sección 2.^a

Criterios de ocupación del suelo

Artículo 13

Criterios generales de crecimiento territorial y urbano

1. La planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable, incluido el destinado a usos industriales, logísticos y terciarios, en la dimensión necesaria para satisfacer las necesidades justificadas e impedir la especulación, con base en necesidades reales, y motivará las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal.

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

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

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

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

d) Favorecerá la eficiencia energética, la reducción de emisiones, la implantación de energías renovables y la transición hacia modelos urbanos y territoriales más sostenibles, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable y con criterios de integración territorial, ambiental y paisajística.

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

f) Evitará los nuevos desarrollos en las zonas con riesgo de inundación, en particular en las zonas de riesgo de inundación significativo. Solo podrán admitirse excepcionalmente cuando resulten compatibles con la legislación de aguas, la planificación hidrológica, los planes de gestión del riesgo de inundación y la normativa autonómica de prevención del riesgo de inundación, y siempre que se justifique la inexistencia de alternativas de localización, la adopción de medidas suficientes de prevención y reducción de la vulnerabilidad y la ausencia de incremento del riesgo de inundación para terceros.

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

La delimitación de las zonas de afección y la determinación de las distancias adecuadas se realizarán conforme a criterios técnicos objetivos, homogéneos y verificables, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. La implantación de nuevos usos vulnerables en las proximidades de instalaciones peligrosas deberá justificarse expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación, atendiendo a dichos criterios y a los informes sectoriales que resulten exigibles.

Artículo 14

Criterios generales de ordenación e integración paisajística

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 15

Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio

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

a) Identificará las masas de agua, superficiales y subterráneas y las zonas húmedas, así como las zonas vulnerables y sensibles a la contaminación de las aguas, y regulará perímetros de protección en torno a las captaciones de agua para la producción de agua potable.

b) Adaptará los desarrollos territoriales a la gestión y el uso sostenible de las masas de agua.

c) Ubicará espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico, a lo largo de toda su extensión y en las zonas con elevada peligrosidad por inundaciones, y promoverá el buen estado de las masas de agua, los paisajes de agua y su patrimonio hidráulico.

d) Respetará el régimen hidrológico, la morfología de los lechos y el espacio fluvial ribereños, salvo que existan causas justificadas de interés general que deban prevalecer con arreglo a la normativa aplicable.

e) Preverá infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al subsuelo y al dominio público hidráulico y marítimo-terrestre, y que aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.

f) Evitará los nuevos desarrollos en las zonas con riesgo de inundación, en particular en las zonas de riesgo de inundación significativo. Solo podrán admitirse excepcionalmente cuando resulten compatibles con la legislación de aguas, la planificación hidrológica, los planes de gestión del riesgo de inundación y la normativa autonómica de prevención del riesgo de inundación, y siempre que se justifique la inexistencia de alternativas de localización, la adopción de medidas suficientes de prevención y reducción de la vulnerabilidad y la ausencia de incremento del riesgo de inundación para terceros.

g) Se coordinará con los planes hidrológicos y con los planes de gestión del riesgo de inundación vigentes.

Artículo 16

Criterios de integración de las infraestructuras

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

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

- b) Priorizarán la gestión eficaz de las infraestructuras existentes y canalizarán su implantación hacia corredores multifuncionales que compatibilicen aquellas para economizar el consumo de suelo.
- c) Minimizarán los efectos barrera y garantizarán la permeabilidad ecológica y funcional, incorporando soluciones de integración paisajística y, cuando proceda, pasos de fauna y medidas de conectividad.
- d) Coordinarán su trazado con la planificación sectorial y con la infraestructura verde para evitar duplicidades y afecciones innecesarias.
- e) Garantizarán la coherencia entre la planificación de infraestructuras y la localización de las áreas de actividad económica, en particular industriales y logísticas, a fin de asegurar su conectividad y eficiencia funcional, evitando consumos de suelo innecesarios.

Artículo 17

Criterios para la ordenación del medio rural valenciano

1. Los nuevos desarrollos urbanos y la ordenación de los existentes en los municipios del sistema rural valenciano se adaptarán a sus condiciones históricas de escala, morfología territorial, entorno paisajístico y valor cultural. Se evitarán las transformaciones que desvirtúen el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio en que se enmarcan.
2. La planificación territorial y urbanística:
 - a) Ordenará para cada ámbito rural los diversos usos que sean propios, compatibles o complementarios de la actividad agraria, estableciendo medidas y acciones para potenciarla y para mejorar el paisaje local.
 - b) Contribuirá al mantenimiento del equilibrio territorial de la Comunitat Valenciana, mejorando las condiciones de vida de la población de los municipios del medio rural, procurando la revitalización de los núcleos tradicionales y la reutilización de sus inmuebles.
3. Se consideran municipios del sistema rural valenciano los que se identifiquen como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Artículo 18

Mejora de la calidad de vida en las ciudades

1. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la vertebración territorial de la Comunitat Valenciana potenciando un sistema de ciudades policéntrico que extienda la prestación de bienes y servicios de forma equitativa al conjunto del territorio.
2. La planificación territorial y urbanística contribuirá al mantenimiento de la viabilidad, diversidad y vitalidad de los centros históricos y a su dotación de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.
3. La ordenación de usos y el diseño urbano se ajustarán a los principios de accesibilidad universal y de diseño para todas las personas, y de movilidad sostenible, con un sistema de transporte público eficiente y fiable, y garantizarán la accesibilidad y la seguridad del tránsito peatonal y ciclista, mediante una adecuada estructura y morfología de las calles, los espacios públicos y las secciones viarias.
4. Los nuevos espacios públicos y sus reformas deberán configurar la imagen urbana como resultado de un proyecto unitario, coherente y articulado por la infraestructura verde urbana y la red de espacios dotacionales. En ningún caso los espacios públicos deberán conformarse como mero resultado residual e inconexo de las implantaciones privadas.
5. La ordenación de la edificación y de los usos en el medio urbano se ajustará a criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones y residuos, calidad ambiental urbana y fomento de la economía circular.

Artículo 19

Cohesión social

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

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres y la atención a la infancia, a las personas mayores y a otros colectivos que requieran especial protección en el diseño urbano, en particular, las personas con discapacidad y con movilidad reducida, garantizando la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas en los términos previstos en la legislación aplicable.
3. La ordenación urbanística reservará suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con equipamientos y servicios.
4. Los planes municipales ordenarán las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, de acuerdo con la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, de servicios sociales, administrativa y de infraestructuras.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación territorial

Sección 1.ª

Determinaciones generales

Artículo 20

Instrumentos de ordenación territorial

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

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

Sección 2.ª

La estrategia territorial de la comunitat valenciana

Artículo 21

Concepto

1. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio vertebrado, integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.
2. La Estrategia Territorial tiene carácter abierto y evolutivo y, en los términos de esta ley, y se actualizará periódica o puntualmente para asegurar su eficacia continuada como instrumento marco.

Artículo 22

Funciones, objetivos y contenido.

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

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

- e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.
2. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana tienen carácter orientativo para los planes de acción territorial y los planes urbanísticos municipales.
3. El contenido de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana incluirá, como mínimo:
- a) Objetivos territoriales estratégicos establecidos a medio y largo plazo y con un elevado consenso social e institucional y los indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.
 - b) Diagnóstico territorial, que exprese los principales problemas, tendencias y oportunidades del territorio de la Comunitat Valenciana y proponga escenarios y posibles opciones de futuro.
 - c) Estructura territorial, que se definirá para coordinar la proyección espacial de las distintas políticas sectoriales y la planificación territorial y urbanística.
 - d) Estrategias y proyectos de cambio en el territorio, para aprovechar las oportunidades territoriales de una manera eficaz y eficiente.
 - e) Áreas funcionales, identificadas como ámbitos territoriales de escala intermedia para una planificación y gestión supramunicipal capaz de articular el espacio regional.
 - f) Fórmulas de gobernanza territorial, que permitan la cooperación y coordinación administrativa y público-privada para desarrollar proyectos dinamizadores del territorio.
 - g) Directrices de ordenación del territorio, cuyo grado de vinculación se establecerá en la propia Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, para planificar y gestionar adecuadamente la infraestructura verde y los procesos de ocupación del suelo.
4. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana permite declarar ámbitos estratégicos y proyectos territoriales estratégicos con la finalidad de cumplir los objetivos, principios y criterios contemplados en la misma. La declaración se realizará por acuerdo del Consell.

Artículo 23

Documentación

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

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

Artículo 24

Formulación

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

3. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se someterá al procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

Artículo 25

Tramitación y aprobación

1. Emitido el documento de alcance ambiental y finalizada la redacción de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo, simultáneamente:

a) Lo someterá a información pública, por un periodo mínimo de dos meses, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la sede electrónica de la administración actuante.

b) Recabará informes de las administraciones públicas cuyas competencias resulten directamente afectadas por las determinaciones de la Estrategia. Asimismo, dará audiencia a los municipios afectados, a las diputaciones provinciales y a las entidades representativas de los intereses locales, mediante comunicación por medios electrónicos, para que puedan formular alegaciones, observaciones y sugerencias durante el plazo de información pública. No será preceptiva la solicitud individualizada de informe a cada ayuntamiento.

c) La falta de emisión en el plazo de dos meses de los informes señalados y la falta de formulación de alegaciones, observaciones o sugerencias por las entidades locales no interrumpirán la tramitación del procedimiento.

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

Artículo 26

Publicación y vigencia

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

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

3. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana podrá ser modificada conforme al procedimiento establecido en esta ley para su aprobación. La evaluación ambiental estratégica de sus modificaciones se ajustará a lo previsto en la legislación básica estatal de evaluación ambiental y en la normativa autonómica aplicable. Las modificaciones menores se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada en los términos previstos en dicha legislación, sin perjuicio de que el órgano ambiental determine, cuando proceda, que deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Sección 3.ª

Los planes de acción territorial

Artículo 27

Concepto y tipos

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

2. Los planes de acción territorial serán de carácter sectorial o integrado, en función de que sus objetivos y estrategias estén vinculados a uno o varios sectores de la acción pública. En particular, podrán formularse planes de acción territorial integrados para la ordenación de ámbitos metropolitanos, áreas urbanas funcionalmente interrelacionadas o espacios supramunicipales que requieran una respuesta conjunta.

Artículo 28*Contenido*

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

- a) Concretar y completar los objetivos, principios, criterios y propuestas de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, adaptándolos a la realidad territorial.
- b) Definir los objetivos, principios y criterios territoriales para las actuaciones sectoriales supramunicipales de las administraciones públicas.
- c) Coordinar la planificación urbanística municipal y la sectorial para el logro de sus objetivos de sostenibilidad.
- d) Definir la infraestructura verde en su ámbito de actuación y establecer fórmulas participativas de su gestión.
- e) Definir acciones y proyectos de ámbito supramunicipal en materia de infraestructuras, dotaciones, vivienda, industria y actividades terciarias o medio ambiente, con especial atención, cuando proceda, a la coordinación territorial de los ámbitos metropolitanos y de las áreas urbanas funcionalmente integradas.
- f) Proponer directrices y fórmulas de gobernanza territorial, para asegurar un desarrollo territorial eficiente y racional.

2. Estos planes podrán:

- a) Desarrollar, completar o, incluso, modificar aspectos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, como consecuencia de un análisis territorial de mayor detalle respecto de su ámbito, manteniendo la coherencia con la planificación sectorial de la Generalitat.
- b) Reservar terrenos para dotaciones o actuaciones de interés supramunicipal, zonificar y clasificar terrenos directamente y articular la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal.
- c) Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de estos a sus nuevas previsiones, fijando plazos con este fin, sin perjuicio de su inmediata ejecutividad, incluso en ausencia de adaptación del planeamiento municipal.
- d) Definir directamente la ordenación pormenorizada de un ámbito únicamente cuando resulte imprescindible para la implantación o ejecución de actuaciones de interés supramunicipal o para el ejercicio de competencias autonómicas con incidencia territorial prevalente, siempre que dicha necesidad se justifique expresamente y no pueda alcanzarse razonablemente la misma finalidad mediante la formulación o modificación del planeamiento urbanístico municipal.
- e) Delimitar actuaciones necesarias para la ejecución de sus determinaciones y prever la obtención del suelo por expropiación o su gestión mediante reparcelación, cuando resulte necesario para actuaciones de interés supramunicipal, de conformidad con el régimen establecido en esta ley para la gestión urbanística y la expropiación forzosa.

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

- a) Definición de objetivos, con el grado de concreción suficiente para orientar el desarrollo y ejecución de sus estrategias, e indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.
- b) Delimitación del ámbito y determinaciones de ordenación estructural y, en los supuestos previstos en la letra d del apartado 2, pormenorizada aplicables.
- c) Directrices y criterios de coordinación con la planificación sectorial y urbanística municipal.
- d) Programa de actuaciones, con previsiones temporales y mecanismos de seguimiento.

Artículo 29*Plan de acción territorial sectorial de vivienda protegida*

1. Los planes de acción territorial de carácter sectorial podrán tener por objeto específico la programación, coordinación, planificación y, en su caso, ejecución de actuaciones de alcance supramunicipal destinadas a incrementar la oferta de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, cuando exista una necesidad

de vivienda con incidencia territorial que exceda del ámbito de un solo municipio y así se justifique expresamente en la memoria del plan.

2. A tal efecto, el plan podrá delimitar ámbitos de actuación comprendidos en uno o varios municipios y establecer objetivos cuantitativos y temporales, criterios de localización y condiciones de integración territorial, ambiental y paisajística, garantizando en todo caso la suficiencia o adecuada previsión de infraestructuras y dotaciones públicas.

No podrán incluirse en estos ámbitos los suelos no urbanizables protegidos por la legislación estatal básica, por la normativa europea o por regímenes sectoriales de protección incompatibles con su transformación urbanística.

3. Cuando resulte imprescindible para asegurar la efectiva disponibilidad de suelo en plazos compatibles con la finalidad del plan, y no pueda alcanzarse razonablemente la misma finalidad mediante la formulación o modificación del planeamiento urbanístico municipal, el plan podrá clasificar y zonificar terrenos, definir directamente la ordenación pormenorizada y prever los mecanismos de obtención del suelo por expropiación o su gestión mediante reparcelación, de conformidad con el régimen establecido en esta ley y en la legislación de expropiación forzosa.

4. En los ámbitos destinados a uso residencial que el plan ordene pormenorizadamente al amparo de este artículo, se reservará al menos el 50 % de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, sin perjuicio de que el propio plan pueda establecer un porcentaje superior cuando resulte justificado por la necesidad de vivienda, la titularidad pública del suelo, la viabilidad de la actuación o las condiciones de integración territorial y urbana.

5. El plan incorporará un programa de actuaciones con previsiones temporales para asegurar su efectiva ejecución en plazos compatibles con su finalidad.

6. Las determinaciones del plan serán inmediatamente ejecutivas en los términos previstos en esta ley y prevalecerán sobre el planeamiento municipal incompatible, sin perjuicio de la adaptación del planeamiento municipal cuando proceda.

Artículo 30

Documentación

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

Artículo 31

Formulación

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

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

3. Una vez acordada la formulación o reforma de un plan de acción territorial, y a propuesta motivada del órgano promotor, el Consell podrá acordar, con carácter excepcional, la suspensión del otorgamiento de licencias y de la adopción de acuerdos aprobatorios de programas en aquellos ámbitos territoriales en los que resulte necesario preservar la viabilidad de las determinaciones del plan en elaboración o evitar actuaciones incompatibles con sus objetivos.

El acuerdo de suspensión deberá delimitar con precisión el ámbito afectado, justificar su necesidad y proporcionalidad y establecer su duración, que no podrá exceder de un año. La suspensión producirá efectos desde la publicación del acuerdo en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y será comunicada a los municipios afectados.

El acuerdo podrá excluir de la suspensión aquellas actuaciones que sean compatibles con la ordenación vigente y con los objetivos del plan en elaboración.

4. Emitido el documento de alcance ambiental, se acordará su información al público por espacio de dos meses, que se anunciará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la sede electrónica de la administración actuante. Este acuerdo determinará, por sí mismo, la suspensión del otorgamiento de licencias y de la adopción de acuerdos aprobatorios de programas, en aquellas áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística vigente, por el plazo máximo de un año. La administración que formule el plan podrá excluir de la suspensión aquellas actuaciones que sean compatibles con las determinaciones existentes y con las previstas en el plan en tramitación.

5. Cuando el plan de acción territorial defina directamente la ordenación pormenorizada de un ámbito, deberá recabarse informe preceptivo del ayuntamiento o ayuntamientos afectados con carácter previo a la aprobación definitiva. Si el informe fuera desfavorable, el acuerdo aprobatorio deberá motivar expresamente la concurrencia del interés supramunicipal o de la competencia autonómica prevalente que justifica la ordenación, así como la imposibilidad o insuficiencia de su satisfacción mediante el planeamiento urbanístico municipal.

Artículo 32

Aprobación definitiva y efectos

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

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

Artículo 33

Publicación y vigencia

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

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

3. La modificación de los planes de acción territorial se someterá a evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación básica estatal de evaluación ambiental y en la normativa autonómica aplicable. Las modificaciones menores se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada cuando proceda conforme a dicha legislación, sin perjuicio de que el órgano ambiental determine, en los supuestos legalmente previstos, que deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

CAPÍTULO III. Los proyectos de interés autonómico

Artículo 34

Concepto y finalidad

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

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

a) Volumen de inversión y generación de empleo estable.

b) Innovación o reconversión sectorial.

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

3. El proyecto de interés autonómico podrá localizarse en cualquier clase de suelo, salvo en ámbitos pertenecientes a la Red Natura 2000 o en suelos o espacios protegidos por la legislación estatal básica, por la normativa europea o por regímenes sectoriales de protección incompatibles con su implantación. Cuando afecte a suelo no urbanizable protegido o integrado en la infraestructura verde, el Consell valorará su compatibilidad territorial y ambiental. Si se apreciara la incompatibilidad territorial o ambiental del proyecto, no podrá acordarse su declaración como proyecto de interés autonómico.

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

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

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

Artículo 35

Declaración y efectos

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

2. El acuerdo determinará, con carácter general:

a) La identificación del promotor y sus obligaciones esenciales.

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

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

3. La declaración tendrá la vigencia temporal que se determine reglamentariamente y perderá sus efectos si, dentro de dicho plazo, no se ha otorgado autorización definitiva del proyecto.

4. La declaración producirá los siguientes efectos:

a) En relación con el planeamiento, los establecidos en el artículo 34.4.

b) Los instrumentos de gestión urbanística necesarios para la ejecución del proyecto podrán tramitarse y aprobarse sin necesidad de la previa adaptación del planeamiento municipal y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en el acuerdo de declaración y a los deberes y cargas urbanísticas legalmente exigibles.

c) Los títulos habilitantes urbanísticos necesarios para la ejecución del proyecto podrán otorgarse sin necesidad de la previa adaptación del planeamiento municipal y se resolverán por los órganos determinados en el acuerdo de declaración, de conformidad con las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos en este. La declaración no sustituirá por sí misma los títulos habilitantes urbanísticos, ambientales o sectoriales que resulten exigibles.

El desarrollo y la concreción técnica de estos efectos se establecerán reglamentariamente.

Artículo 36

Procedimiento

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

a) La publicidad e información pública.

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

c) La coordinación con la evaluación ambiental estratégica o, en su caso, con la evaluación de impacto ambiental y los instrumentos de intervención ambiental que resulten exigibles.

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

3. La documentación mínima y las garantías de seguimiento y control se establecerán reglamentariamente. La revocación de la declaración solo podrá acordarse por incumplimiento sustancial de las obligaciones esenciales del promotor o de las condiciones determinantes de la declaración, previa audiencia de las personas interesadas. Reglamentariamente se desarrollarán el procedimiento y los efectos de la revocación.

TÍTULO II

ESTATUTO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I

Principios generales del estatuto del derecho de propiedad

Artículo 37

Contenido del derecho de propiedad del suelo

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

Artículo 38

Suelo urbano

1. Tienen la condición de suelo urbano:

a) Los solares.

b) Los ámbitos que, sin reunir la condición de solar, dispongan de acceso por vía urbana abierta al uso público en condiciones adecuadas y de conexión a las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para atender los usos existentes y los previstos por el planeamiento, o puedan llegar a contar con dichos servicios sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, y estén integrados en la malla urbana.

c) Los ámbitos que, integrados en la malla urbana, estén ocupados por la edificación conforme al planeamiento en más de la mitad de los espacios aptos para ella, según la ordenación propuesta por el planeamiento.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos que el plan no sujete a actuaciones integradas por no concurrir en ellos alguno de los supuestos del apartado 3.

3. Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por la urbanización los terrenos sujetos a actuaciones integradas porque concurra alguno de los supuestos siguientes:

a) Que, aun habiendo estado previamente urbanizados, se integren en áreas de reforma interior que requieran completar dotaciones o mejorar la urbanización para implantar nuevos usos, tipologías edificatorias o aprovechamientos, o por cambio de función o de estructura urbana.

b) Que configuren áreas de nueva urbanización adyacentes al suelo urbano que, por su escasa entidad y alcance reducido, no proceda su delimitación como sector de planeamiento.

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

4. Se entiende por integración en la malla urbana la inserción del ámbito en una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, de modo que su urbanización y edificación queden funcionalmente articuladas con el tejido urbano existente. No se considerará cumplido este requisito por la mera colindancia con el límite del suelo urbano, ni por la contigüidad con rondas perimetrales respecto de sus márgenes exteriores o con vías de comunicación entre núcleos, salvo en travesías y desde su primer cruce con una calle propia del núcleo hacia el interior.

Artículo 39

Concepto de solar

1. Tienen la condición de solar las parcelas de suelo urbano que cumplan los parámetros urbanísticos de parcela establecidos en el plan y, además, los siguientes requisitos:

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

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

c) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado conectada a estación depuradora o a sistema de tratamiento autorizado. La evacuación a acequias o mediante sistemas no autorizados o no conformes con la normativa aplicable no justificará el cumplimiento de este requisito. Cuando no resulte justificada y debidamente motivada la instalación de un sistema colector por ausencia de ventaja ambiental o por coste desproporcionado, el plan podrá prever sistemas individuales u otros equivalentes que aseguren un nivel de protección ambiental equiparable y el cumplimiento de la normativa de aguas y de residuos. En estos supuestos, el plan y, en su caso, la ordenanza municipal, establecerán las condiciones de diseño, explotación, mantenimiento y gestión de lodos y residuos.

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

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

2. Las parcelas sujetas a actuación integrada adquirirán la condición de solar cuando, además de los requisitos del apartado anterior, se hayan ejecutado las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno territorial hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma prevista en el programa de actuación para cada fase.

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

Artículo 40

Régimen de edificación de los solares

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

a) La prestación de garantía suficiente por el importe íntegro de dichas obras y, en caso de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, para asegurar también la reparación de los daños y perjuicios que puedan derivarse de ella en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público.

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

c) La constancia de dicho compromiso y de la garantía en la licencia urbanística, en las escrituras de declaración de obra nueva y en todo negocio jurídico que implique la transmisión de la propiedad o la constitución o transmisión de derechos reales o personales que atribuyan el uso de la parcela, en tanto no conste la terminación y recepción de las obras de urbanización.

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

Artículo 41

Suelo urbanizable

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

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

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

a) Solo podrán realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, directamente relacionadas con la naturaleza y destino de la finca, conforme a los planes o normas de la conselleria competente en agricultura, previo informe de esta, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de servicios públicos.

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

c) Las segregaciones y parcelaciones se sujetarán a las reglas aplicables a las parcelaciones rústicas, incluida la parcela mínima que corresponda. Aprobada la ordenación pormenorizada, serán de aplicación las determinaciones urbanísticas relativas a parcela mínima y demás condiciones de parcelación establecidas por el planeamiento.

d) Podrán autorizarse, mediante licencia, usos y obras de carácter provisional que no comprometan la ejecución de la ordenación pormenorizada ni dificulten su desarrollo, con sujeción al régimen previsto en esta ley para las licencias de obras y usos provisionales.

Artículo 42

Suelo no urbanizable.

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

2. En ausencia de plan, tendrán la consideración de suelo no urbanizable los terrenos que no reúnan las condiciones legales para ser clasificados como suelo urbano conforme a esta ley.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes del propietario del suelo

Artículo 43

Estatuto general de la propiedad del suelo

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

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

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

4. La transmisión de terrenos, construcciones o edificaciones, cualquiera que sea su título, no altera la posición jurídica derivada de la ordenación. El nuevo titular se subroga de pleno derecho en los derechos, deberes y compromisos urbanísticos del anterior titular. La subrogación en las garantías constituidas para su cumplimiento se producirá conforme a la naturaleza de la garantía y a la legislación aplicable.

Artículo 44

Conceptos básicos para la justa distribución de beneficios y cargas

A los efectos de esta ley, se entiende por:

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

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

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

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

Para calcular el aprovechamiento tipo, cuando dentro del área de reparto existan usos o tipologías edificatorias con rendimientos económicos diferenciados por unidad de edificación, el plan podrá establecer coeficientes correctores o de ponderación, aplicables a la edificabilidad atribuida a cada uso o tipología, con la finalidad de homogeneizar el aprovechamiento objetivo. Estos coeficientes deberán expresar la relación entre los respectivos valores de repercusión de los distintos usos y tipologías y se justificarán motivadamente mediante un estudio de mercado incorporado a la documentación del plan. A estos efectos, el plan identificará el uso y la tipología característicos del área de reparto como referencia para la expresión del aprovechamiento tipo y, en su caso, para la fijación de los coeficientes correctores.

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

Cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a un terreno exceda de su aprovechamiento subjetivo y el plan no determine expresamente el modo de adjudicación de dicho excedente, este tendrá la consideración de aprovechamiento adicional. El aprovechamiento adicional se entenderá cedido fiduciariamente a la administración actuante, que ostentará su titularidad fiduciaria hasta la liquidación del instrumento de equidistribución que corresponda, sin perjuicio de los mecanismos de compensación aplicables. La adjudicación del aprovechamiento subjetivo podrá instrumentarse, en su caso, mediante compensación en metálico, conforme a lo previsto en esta ley.

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

g) Porcentaje de participación pública: el porcentaje, libre de cargas de urbanización, del aprovechamiento tipo que corresponde a la Administración en cumplimiento del principio de participación de la comunidad en las plusvalías y que determina el aprovechamiento público correspondiente.

h) Reserva de aprovechamiento: la operación efectuada con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la Administración, donde 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.

i) Transferencia de aprovechamiento: el negocio jurídico por el cual el titular de un terreno con déficit de aprovechamiento subjetivo adquiere, de otro con excedente, la facultad de materializarlo en su parcela, cumpliendo las condiciones y equivalencias de valor.

Artículo 45

Derechos de los propietarios de suelo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 46

Deberes de los propietarios de suelo urbano

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

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

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

b) En el suelo urbano sin urbanización consolidada incluido en unidades de ejecución, corresponderá a los propietarios de los terrenos, con carácter general, el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto. El 10 % restante corresponderá a la administración urbanística actuante, en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística, libre de cargas de urbanización.

Excepcionalmente, el instrumento de planeamiento podrá, de forma motivada y proporcionada y atendiendo al resultado de la memoria de viabilidad económica, reducir dicha participación pública hasta el 5 % cuando el valor de las parcelas o solares resultantes sea sensiblemente inferior al medio de las actuaciones comparables de la misma área urbana homogénea o, en su defecto, al medio de los incluidos en la misma categoría de suelo. Asimismo, podrá incrementarla hasta un máximo del 20 % cuando dicho valor sea sensiblemente superior al medio de las actuaciones comparables de la misma área urbana homogénea o, en su defecto, al medio de los incluidos en la misma categoría de suelo.

La memoria de viabilidad económica deberá justificar expresamente la concurrencia de dicha diferencia sensible, la proporcionalidad del porcentaje establecido y su incidencia sobre la viabilidad de la actuación, atendiendo, al menos, al valor de las parcelas o solares resultantes, a los costes y cargas de urbanización, a los usos e intensidades previstos y a la comparación con actuaciones o ámbitos homogéneos.

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

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

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

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

En estos casos, cuando la actuación integrada constituya una actuación de reforma o renovación de la urbanización conforme a la legislación básica estatal, procederá el deber de participación pública en las plusvalías sobre el aprovechamiento tipo del área de reparto. En los restantes supuestos, el instrumento de planeamiento podrá establecer la procedencia de dicho deber. El porcentaje de participación pública se determinará conforme a los criterios y modulaciones previstos en el apartado 2.b de este artículo, y será igualmente libre de cargas.

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

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

b) Efectuar a título gratuito las cesiones de suelo reservado para dotaciones públicas necesarias para el desarrollo de la actuación.

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

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

Artículo 47

Derechos de los propietarios de suelo urbanizable

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

Artículo 48

Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

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

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

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

b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del porcentaje de participación pública del aprovechamiento tipo del área de reparto, libre de cargas de urbanización, con destino al patrimonio público de suelo. Con carácter general, dicho porcentaje será del 10 %.

Excepcionalmente, el plan parcial o el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada podrá, de forma motivada y proporcionada y atendiendo al resultado de la memoria de viabilidad económica, incrementar dicho porcentaje hasta un máximo del 20 % cuando el valor de las parcelas o solares resultantes sea sensiblemente superior al medio de los sectores comparables con el mismo uso global o, en su defecto, al medio de los incluidos en la misma categoría de suelo.

La memoria de viabilidad económica deberá justificar expresamente la concurrencia de dicha diferencia sensible, la proporcionalidad del porcentaje establecido y su incidencia sobre la viabilidad de la actuación, atendiendo, al menos, al valor de las parcelas o solares resultantes, a los costes y cargas de urbanización, a los usos e intensidades previstos, a las infraestructuras de conexión y a la comparación con sectores o ámbitos homogéneos.

Las parcelas recibidas por este concepto, así como los ingresos por su eventual indemnización sustitutoria, se integrarán en el patrimonio público de suelo.

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

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

Artículo 49

Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable

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

Artículo 50

Transmisión de fincas y deberes urbanísticos

La transmisión de fincas no alterará los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad, que vincularán a los sucesivos titulares. El régimen jurídico de la finca, de sus sucesivos titulares y de las enajenaciones que sobre la misma se produzcan será el previsto en la legislación vigente.

Artículo 51

Declaración de obra nueva

La autorización e inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva, terminada o en construcción, así como de las escrituras o asientos registrales que las modifiquen, se regirán por la legislación estatal de suelo, hipotecaria y notarial aplicable.

A efectos urbanísticos, cuando la obra o su modificación afecte a extremos sujetos a título habilitante conforme a esta ley, deberá acreditarse la obtención de dicho título en los términos exigidos por la legislación aplicable.

Artículo 52

Principio de no indemnización por el ejercicio de potestades urbanísticas

1. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos por la legislación estatal y sin perjuicio de su derecho a la justa distribución de beneficios y cargas.

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

CAPÍTULO III**Régimen del suelo no urbanizable***Sección 1.ª***El suelo no urbanizable y clases****Artículo 53***Objetivos de la clasificación como suelo no urbanizable*

La clasificación como suelo no urbanizable tiene por objeto:

- a) Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores agrarios, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Reducir los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos.
- c) Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio y de la economía agraria valenciana.
- d) Mantener los usos y actividades propias del medio rural.
- e) Reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en esta clase de suelo.
- f) Ordenar los usos y actividades propios del medio rural o que deban emplazarse en él.
- g) Preservar y ordenar los asentamientos rurales tradicionales que, por carecer de las condiciones urbanas exigibles, deban clasificarse como suelo no urbanizable, en particular los núcleos rurales tradicionales y las edificaciones de arquitectura tradicional rural, en los términos previstos en esta ley.
- h) Favorecer el mantenimiento y desarrollo de la actividad agraria y de su función productiva, así como la implantación de las infraestructuras y edificaciones necesarias y proporcionadas para las explotaciones agrarias, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística y con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 54*Categorías de suelo no urbanizable*

El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

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

Con independencia de su categoría, podrán delimitarse núcleos rurales tradicionales y ámbitos vinculados a edificaciones de arquitectura tradicional rural, que se regirán por su normativa específica en los términos previstos en esta ley, sin perjuicio de las determinaciones de protección que resulten aplicables.

Artículo 55*Criterios de adscripción a la categoría de suelo no urbanizable protegido*

1. Los planes adscribirán a la categoría de suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

- a) Los bienes y derechos de dominio público situados en suelo no urbanizable, incluidos los del dominio público marítimo-terrestre y del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
 - b) Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación protectora.
 - c) Los comprendidos en espacios forestales, agrarios, paisajísticos y ecológicos sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
 - d) Aquellos sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o a un régimen de protección sectorial, que impida su urbanización.
-

e) Aquellos en los que esté acreditada la presencia de un riesgo cierto o relevante de erosión, desprendimiento, inundación u otros riesgos naturales o tecnológicos que desaconseje su transformación.

2. Los planes urbanísticos también podrán adscribir a la categoría de suelo no urbanizable protegido aquellos terrenos que, aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa de protección, alberguen valores agrarios, naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local, previa motivación y base técnica suficientes, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable. Cuando la protección se fundamente en valores agrarios, deberá garantizarse que las limitaciones establecidas no comprometan injustificadamente la continuidad y viabilidad de las explotaciones ni impongan restricciones desproporcionadas a las construcciones e instalaciones necesarias y directamente vinculadas a ellas.

Artículo 56

Suelo no urbanizable común

Los planes urbanísticos adscribirán a la categoría de suelo no urbanizable común los terrenos que no deban adscribirse a la categoría de suelo no urbanizable protegido y aquellos no necesarios para atender el crecimiento y la demanda previstos, por haber sido ya clasificado suelo suficiente con destino a los desarrollos urbanísticos.

Sección 2.ª

Régimen de propiedad del suelo no urbanizable

Artículo 57

Contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo no urbanizable

1. La clasificación de un terreno como suelo no urbanizable, sea común o protegido, lo vincula a los destinos, usos y limitaciones establecidas por esta ley y por el planeamiento territorial y urbanístico, conforma su función social y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

2. En el suelo no urbanizable protegido, las facultades urbanísticas del propietario quedan, además, supeditadas al régimen sectorial de protección aplicable.

3. Las limitaciones que establezca el planeamiento territorial y urbanístico deberán ser necesarias y proporcionadas a la finalidad perseguida y atenderán, entre otras circunstancias, a la continuidad y viabilidad de los usos y actividades legalmente implantados, sin perjuicio de las determinaciones que resulten de la legislación sectorial aplicable y de los supuestos indemnizatorios previstos en la legislación estatal.

Artículo 58

Derechos de la propiedad en suelo no urbanizable

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, ya sea común o protegido, tienen derecho a:

a) Usar, disfrutar y disponer de los terrenos según su naturaleza rural, destinándolos a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o a cualesquiera otros usos no edificatorios vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites establecidos por esta ley, la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

b) Emplear los medios técnicos e instalaciones ordinarios necesarios para tales aprovechamientos, siempre que no comporten la transformación urbanística del suelo ni alteren sus características esenciales.

2. Previa obtención del título habilitante que proceda y conforme al procedimiento previsto en esta ley, podrá autorizarse la realización de obras, construcciones, instalaciones y actos de uso del suelo que excedan de los mencionados en el apartado anterior, cuando resulten compatibles con la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, con el régimen sectorial de protección aplicable.

Artículo 59

Deberes de la propiedad en suelo no urbanizable.

Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

- a) Conservar el suelo y su masa vegetal, manteniéndolos en condiciones que eviten la erosión, el incendio, la inundación, la contaminación y cualquier riesgo para la seguridad o la salud públicas.
- b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación necesarias para recuperar la vegetación perdida por incendio, desastre natural o acción humana no autorizada, en los plazos y condiciones que fije la autoridad forestal competente.
- c) Cumplir los planes y normas dictados por las administraciones competentes en materia de agricultura, medio ambiente, patrimonio cultural u otras materias sectoriales, facilitando en sus terrenos la ejecución de las obras y servicios públicos correspondientes, sin perjuicio de las compensaciones que procedan.
- d) Mantener las construcciones e instalaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y decoro, realizando las obras precisas para conservar su habitabilidad o uso, conforme a la legislación urbanística, de edificación y de patrimonio cultural.
- e) Destinar el suelo únicamente a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística.
- f) Abstenerse de contaminar la tierra, el agua o el aire y de tolerar vertidos ilegales, colaborando con los poderes públicos en su detección y en la restauración del medio perturbado.
- g) No efectuar divisiones, segregaciones o parcelaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley o en la legislación agraria o forestal aplicable.

Sección 3.ª

Ordenación y gestión del suelo no urbanizable

Artículo 60

Normas de aplicación directa en el suelo no urbanizable

1. Las edificaciones e instalaciones deberán preservar el carácter aislado propio del suelo no urbanizable y ser proporcionadas y adecuadas al uso, explotación o aprovechamiento al que se vinculen. Deberán responder a tipologías, volúmenes, materiales y tonos integrados en el paisaje rural y coherentes con la armonía del entorno natural.
2. Queda prohibida la implantación de edificaciones o instalaciones en las zonas de protección delimitadas por la legislación de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, dominio público hidráulico y demás bienes de dominio público, salvo cuando lo autorice la normativa sectorial aplicable y se respeten las distancias mínimas que esta establezca.
3. Para autorizar cualquier uso, obra, instalación o aprovechamiento en suelo no urbanizable deberá acreditarse:
 - a) La disponibilidad de un abastecimiento de agua suficiente para el uso previsto y, cuando sea exigible, apto para consumo humano, conforme a la normativa sectorial.
 - b) La existencia de un sistema de evacuación y tratamiento de las aguas residuales que evite la contaminación del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas, mediante conexión a redes públicas o, en su defecto, mediante soluciones autosuficientes admitidas por la normativa aplicable, debidamente dimensionadas y con mantenimiento garantizado, y con la autorización de vertido que, en su caso, resulte preceptiva.
 - c) La adecuada recogida y gestión de los residuos generados conforme a la normativa aplicable.

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

Artículo 61

Usos y aprovechamientos ordinarios en suelo no urbanizable común.

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

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agraria, ganadera o forestal, así como para el establecimiento de núcleos zoológicos, incluidos los centros de cría, residencia, adiestramiento y acogida de animales de compañía, y las actividades complementarias directamente vinculadas a dichas explotaciones, de conformidad con la legislación agropecuaria.

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

c) Centros de jardinería y de suministro agrario vinculados funcionalmente a viveros o explotaciones agrarias, destinados a la exposición y comercialización de plantas de vivero y de bienes directamente relacionados con el cultivo y la jardinería, cuando por sus características requieran superficies exteriores de exposición o acopio y limiten su oferta a bienes vinculados a dichas actividades.

d) La reutilización o reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural para la implantación de alojamiento turístico ajustado a las tipologías y requisitos regulados por la normativa turística, restauración, actividades recreativas, deportivas y de ocio, así como el destino a alojamiento turístico de viviendas legalmente implantadas. En estos supuestos, no podrá incrementarse la edificabilidad destinada al uso principal. No obstante, podrán ejecutarse las obras e instalaciones auxiliares imprescindibles para garantizar la salubridad, la accesibilidad, la eficiencia energética o la gestión de aguas y residuos, así como ampliaciones de volumen de hasta el 25 % del original, en los términos que determine el desarrollo reglamentario.

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

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

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2 % de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, se podrán permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realicen.

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

4.º La vivienda deberá cumplir las normas de aplicación directa del suelo no urbanizable previstas en esta ley, y no podrá superar las dos plantas sobre el terreno natural.

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

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

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

Artículo 62

Usos y aprovechamientos excepcionales en suelo no urbanizable común

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

a) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Para este uso únicamente podrá 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, siempre que no exista suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación en un radio de cinco kilómetros, medido en línea recta desde el centro geométrico de la parcela en la que se pretenda implantar la actividad.

2.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.

3.º Instalaciones de producción de biogás, biomasa e hidrógeno renovable, así como sus infraestructuras de evacuación y, en su caso, de conexión a las redes de transporte o distribución que resulten necesarias.

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

b) Actividades terciarias o de servicios.

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

1.º Establecimientos de alojamiento turístico, hotelero y restauración ajustados a las tipologías y requisitos regulados por la normativa turística, cuando se justifique la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje. Estos establecimientos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas de turismo activo y ecoturismo, cuando se acredite la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo.

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

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

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

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

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

8.º Depósitos logísticos, patios de contenedores, áreas de apoyo al transporte y centros de almacenamiento operativo de mercancías no peligrosas, cuando se desarrollen al aire libre, requieran grandes superficies de suelo no edificado y deban emplazarse en el medio rural.

Artículo 63

Régimen general de usos en suelo no urbanizable protegido

1. En suelo no urbanizable protegido solo podrán autorizarse aquellos usos o aprovechamientos de los señalados en los dos artículos anteriores que estén expresamente previstos en la legislación sectorial que haya motivado su protección o en el planeamiento urbanístico, que quedarán sujetos a licencia o a declaración de interés comunitario, según proceda. Cuando la protección derive de la legislación sectorial, los usos y aprovechamientos deberán ajustarse, en todo caso, al régimen establecido por esta y los actos de alteración del estado natural de los terrenos únicamente podrán autorizarse en los términos expresamente permitidos por dicha legislación.

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

Artículo 64

Actuaciones promovidas por las administraciones y sus agentes.

1. Se consideran usos compatibles, con las especialidades de su legislación sectorial, las obras públicas, construcciones, infraestructuras o instalaciones de servicio público esencial o de interés general que las administraciones públicas territoriales promuevan directamente o bajo su control, mediante concesionarios o agentes, cuando precisen emplazarse en suelo no urbanizable.
2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la Administración deberá acreditarse ante la administración urbanística el título jurídico que ampare esa condición.
3. Las actuaciones a que se refiere este artículo no están sujetas a declaración de interés comunitario. Asimismo, no estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

Artículo 65

Actuaciones en suelo no urbanizable no sujetas a licencia ni a declaración responsable

No están sujetos a licencia urbanística municipal ni a declaración responsable los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, como el arranque y la nueva plantación de cultivos permanentes; las instalaciones de riego en parcela, incluidos los hidrantes y cabezas de riego localizado; las arquetas para alojar válvulas; y las estaciones meteorológicas y de telecontrol.

Tampoco están sujetas a licencia urbanística municipal ni a declaración responsable las estructuras ligeras auxiliares y no permanentes destinadas a la producción agropecuaria o forestal, siempre que sean desmontables, carezcan de cimentación o anclajes permanentes, no constituyan instalaciones fijas asimilables a una edificación y no comporten una alteración relevante del terreno o del paisaje. No se incluyen en esta exención los invernaderos ni las instalaciones equivalentes de carácter permanente o de gran entidad, que estarán sujetos al título habilitante urbanístico que corresponda.

Asimismo, no están sujetos a licencia urbanística municipal ni a declaración responsable los vallados y cercados ligeros directamente vinculados a explotaciones agropecuarias o forestales, siempre que se ajusten al planeamiento, no deriven de una parcelación ilegal, no comporten una alteración relevante del terreno o del paisaje y no afecten al dominio público, a las infraestructuras, a los valores objeto de protección ni a los derechos de servidumbre.

Las exenciones previstas en este artículo se entienden sin perjuicio de las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 66

Especialidades de las licencias urbanísticas en suelo no urbanizable

1. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran previa declaración de interés comunitario deberá acompañarse de dicha declaración.
2. No se podrán otorgar licencias municipales que legitimen usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización sectorial hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas.
3. En el caso de licencia municipal sin previa declaración de interés comunitario, sin perjuicio de otros informes que resulten necesarios, el ayuntamiento, antes de otorgar licencia urbanística, y previa comprobación de la compatibilidad urbanística de la actuación, deberá solicitar:
 - a) En los supuestos de actividades agrarias, ganaderas y forestales, informe de la conselleria competente por razón de la materia.
 - b) Si el uso o aprovechamiento se ubica en suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo. Estos informes serán vinculantes cuando así lo establezca su normativa sectorial.
 - c) En los supuestos de alojamiento turístico, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de turismo.

Fuera de los supuestos expresamente previstos en este apartado, no serán exigibles otros informes autonómicos previos, sin perjuicio de los exigidos por la legislación sectorial aplicable.

4. Las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública en la que el titular consienta la vinculación registral de la superficie mínima de parcela, su indivisibilidad y las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. La licencia solo producirá efectos desde que se acredite dicha inscripción.

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

Sección 4.^a

Las declaraciones de interés comunitario

Artículo 67

Declaración de interés comunitario: régimen general

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

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

- a) Valoración positiva de la actividad propuesta.
- b) Necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable.
- c) Mayor conveniencia de la localización frente a otras alternativas razonables.

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

- a) Imposibilidad o falta de idoneidad de implantar la actividad en otro tipo de suelo.
- b) Incidencia en el desarrollo sostenible o en la recuperación de zonas deprimidas.
- c) Incidencia positiva de la actividad en los municipios en riesgo de despoblamiento.
- d) Compatibilidad con la infraestructura verde y el paisaje.
- e) Cercanía a las redes de infraestructuras.
- f) Contribución a la mejora del empleo local.

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

Artículo 68

Procedimiento de declaración de interés comunitario

1. El promotor iniciará el procedimiento de declaración de interés comunitario mediante solicitud presentada a través de la Plataforma Urbanística Digital, sin perjuicio del derecho de las personas que no estén obligadas a relacionarse electrónicamente con la Administración a presentar la solicitud por cualquiera de los medios admitidos por la legislación de procedimiento administrativo común. En este último caso, la Administración incorporará a la Plataforma Urbanística Digital la solicitud y la documentación presentada. Cuando estas personas opten por utilizar medios electrónicos, se garantizará la asistencia en su uso en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

La solicitud irá acompañada de:

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

- 1.º Memoria informativa y justificativa.
 - 2.º Planos de información y de ordenación.
 - 3.º Ficha de ordenación individualizada que defina los parámetros urbanísticos específicos de la actuación.
 - 4.º Estudio de integración paisajística.
- b) Acreditación del título que faculte la disponibilidad de los terrenos.
- c) Justificación de la proporcionalidad y adecuación entre la superficie de la parcela, las condiciones edificatorias solicitadas y la actividad prevista.
2. La instrucción corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. En el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud completa, la conselleria acordará su admisión a trámite o su inadmisión motivada. Solo se podrá inadmitir la solicitud, previa audiencia al interesado, por incumplimiento manifiesto de los requisitos legales.
3. Admitida la solicitud, el expediente se someterá, de manera simultánea, a:
- a) Información pública durante un mes, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*; la documentación estará disponible en la Plataforma Urbanística Digital.
- b) Solicitud de informes a las administraciones cuyas materias pudieran resultar afectadas, incluido el informe del ayuntamiento en cuyo término se pretenda implantar la actuación.

Artículo 69

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

1. El plazo de emisión de los informes en la tramitación de las declaraciones de interés comunitario será de un mes, salvo que el Derecho de la Unión Europea o la legislación estatal básica establezcan un plazo superior o un régimen específico. Transcurrido el plazo que resulte aplicable, se continuará la tramitación en los términos previstos en esta ley.
2. El alcance de los informes sectoriales se limitará al ámbito competencial de las administraciones que los emiten. Las observaciones que excedan de dicho ámbito no serán tenidas en cuenta.
3. Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario. Los informes que se emitan, para que se consideren desfavorables, deberán indicarlo expresa y motivadamente. El carácter desfavorable de un informe solo podrá referirse a aquellos aspectos en los que resulte preceptivo y no rebase los límites señalados en el apartado anterior.
4. En el caso de que se produjeran modificaciones durante la tramitación, no será exigible un nuevo informe cuando la modificación se limite a dar cumplimiento a lo prescrito en el primero. Los sucesivos informes no podrán disentir del anterior sobre extremos no modificados ni exigir documentación o condiciones no requeridas.
5. El régimen de los informes de la Administración General del Estado se regirá por su normativa específica. Los apartados anteriores solo serán aplicables en cuanto resulten compatibles con dicha normativa.

Artículo 70

Resolución de las declaraciones de interés comunitario

1. La declaración de interés comunitario supone el ejercicio de una potestad discrecional, que deberá ejercerse de forma motivada y respetando los principios de necesidad, proporcionalidad y eficacia.
 2. La conselleria competente en urbanismo resolverá y notificará la resolución de declaración de interés comunitario en el plazo máximo de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para su tramitación, sin perjuicio de las suspensiones del plazo que procedan conforme a la legislación de procedimiento administrativo común. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada a los efectos previstos en la legislación de procedimiento administrativo.
-

3. La declaración quedará condicionada a:

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

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública en la que el titular consienta la vinculación del terreno al uso autorizado, su indivisibilidad cuando proceda, y las restantes condiciones impuestas.

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

Artículo 71

Canon de las declaraciones de interés comunitario

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

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

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales, sanitarias o culturales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su bonificación hasta un 50 % cuando se trate de actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios que comporten una creación significativa de empleo local.

A estos efectos, se entenderá que existe creación significativa de empleo local cuando la actuación incorpore una previsión justificada de creación neta de empleo directo, estable y cuantificado, vinculado a la actividad autorizada, con compromiso de mantenimiento durante, al menos, tres años desde su inicio, y dicha creación resulte relevante atendidas la población y situación socioeconómica del municipio, el empleo preexistente, la inversión prevista y la dimensión de la actividad. La propuesta municipal de bonificación deberá motivar la concurrencia de estos criterios y el porcentaje aplicable.

En municipios con riesgo de despoblación, el ayuntamiento podrá acordar una bonificación de hasta el 90 % del importe del canon.

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

Artículo 72

Duración de las declaraciones de interés comunitario

1. La declaración de interés comunitario se otorgará, como regla general, con carácter permanente, sin perjuicio de las condiciones, limitaciones, deberes y controles establecidos en la resolución de otorgamiento, en esta ley y en la normativa sectorial aplicable.

2. La declaración de interés comunitario se otorgará con carácter temporal cuando así lo exijan la naturaleza provisional, estacional o reversible de la actuación, la duración limitada de la necesidad que justifique su emplazamiento en suelo no urbanizable, el plazo de la autorización sectorial determinante o las condiciones territoriales, ambientales o paisajísticas apreciadas en el procedimiento. La resolución fijará en estos casos el plazo de vigencia y, en su caso, las condiciones de desmantelamiento, reposición o restauración que procedan.

3. Cuando la declaración de interés comunitario se otorgue con carácter temporal, antes de su vencimiento el titular podrá solicitar prórroga motivada, que podrá concederse cuando subsistan las condiciones que justificaron su otorgamiento y se mantenga la compatibilidad con la ordenación vigente y con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 73*Extinción, caducidad, revisión y pérdida de eficacia de las declaraciones de interés comunitario*

1. Las declaraciones de interés comunitario otorgadas con carácter temporal se extinguirán por el vencimiento del plazo establecido en la resolución de otorgamiento, salvo que se haya solicitado en plazo y concedido su prórroga. La extinción por vencimiento determinará el cese de la actividad y, cuando proceda, el desmantelamiento de las instalaciones y la reposición de los terrenos en los términos previstos en la declaración. El incumplimiento de estas obligaciones no afectará a la extinción ya producida y dará lugar a su exigencia por los mecanismos legalmente procedentes.

2. Procederá declarar la caducidad de la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de las condiciones, deberes o limitaciones a los que se hubiera subordinado la declaración.

b) Falta de solicitud de la licencia municipal urbanística o falta de práctica de la inscripción registral en el plazo previsto en esta ley, cuando así proceda.

c) Impago del canon de uso en los términos establecidos en esta ley.

3. Las declaraciones de interés comunitario de carácter permanente podrán ser objeto de revisión y, en su caso, de pérdida total o parcial de eficacia cuando desaparezcan las circunstancias esenciales que justificaron su otorgamiento o sobrevengan circunstancias territoriales, urbanísticas, ambientales o sectoriales incompatibles con su mantenimiento.

4. Los procedimientos de caducidad, revisión o pérdida de eficacia se incoarán de oficio por la conselleria competente en urbanismo y requerirán audiencia al titular y al ayuntamiento afectado, así como los informes sectoriales que resulten necesarios. La resolución será motivada y determinará, según proceda, la caducidad, la revisión de las condiciones de la declaración o la pérdida total o parcial de su eficacia, así como sus efectos.

5. La resolución firme que declare la caducidad o la pérdida de eficacia comportará, según proceda:

a) La suspensión o cese de la actividad.

b) La orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad.

c) La reposición de los terrenos a su estado anterior o a la situación que resulte exigible conforme a la declaración y a la normativa aplicable.

d) La fijación de un plazo para el cumplimiento de las obligaciones anteriores.

6. Las resoluciones que declaren la extinción, caducidad, revisión o pérdida de eficacia de la declaración de interés comunitario se comunicarán al ayuntamiento afectado y se harán constar en el Registro de la Propiedad cuando la declaración hubiera accedido a este.

Artículo 74*Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario*

1. Las modificaciones sustanciales de las declaraciones de interés comunitario requerirán la tramitación del mismo procedimiento previsto para su otorgamiento.

2. Tendrán carácter no sustancial las modificaciones que no alteren las condiciones esenciales de la declaración de interés comunitario y se limiten a alguno de los siguientes supuestos:

a) Reforma de edificaciones o instalaciones ya autorizadas por una declaración de interés comunitario previa, siempre que no comporten incremento de aprovechamiento urbanístico, ocupación, edificabilidad, volumen, altura o intensidad del uso autorizado, ni alteren las condiciones territoriales, ambientales o paisajísticas que justificaron su otorgamiento.

b) Cambio de uso dentro del mismo epígrafe de los usos y aprovechamientos excepcionales previstos en esta ley, siempre que no comporte incremento de ocupación, edificabilidad o intensidad del uso, ni genere una incidencia territorial, ambiental, paisajística o funcional apreciable.

3. A los efectos de este artículo, se entenderá por cambio de uso dentro del mismo epígrafe el que se produzca dentro de la misma letra, número o subapartado en que se encuadre el uso autorizado conforme al artículo 62 de esta ley.

4. Se entenderá que existe incidencia territorial, ambiental, paisajística o funcional apreciable cuando la modificación comporte una alteración relevante de la implantación territorial, de la movilidad generada, de la demanda de recursos, de los vertidos, emisiones o residuos, de la integración paisajística, de la afección ambiental, de las condiciones impuestas en la declaración o de los informes sectoriales determinantes que sirvieron de base a su otorgamiento.

5. El titular de la declaración de interés comunitario deberá solicitar a la conselleria competente en urbanismo la autorización de la modificación no sustancial, acompañando una memoria justificativa de su alcance y de su adecuación a los criterios establecidos en este artículo.

6. La conselleria competente en urbanismo, previa audiencia al ayuntamiento afectado, resolverá motivadamente si la modificación tiene carácter no sustancial y puede autorizarse por este procedimiento simplificado o si, por el contrario, requiere la tramitación del procedimiento previsto para el otorgamiento de una nueva declaración de interés comunitario o para la modificación sustancial de la existente.

7. La autorización de una modificación no sustancial no eximirá de la obtención de las licencias, autorizaciones, informes o demás títulos que resulten exigibles conforme a la legislación aplicable.

Sección 5.^a

Los núcleos rurales tradicionales y las edificaciones de arquitectura tradicional

Artículo 75

Delimitación, clasificación y ordenación de los núcleos rurales tradicionales

1. Se considera núcleo rural tradicional el asentamiento de carácter rural consolidado con anterioridad al 1 de enero de 1956, integrado en esa fecha por al menos cinco edificaciones destinadas originariamente a uso residencial, que formen una trama compacta y que en su conjunto presenten valores arquitectónicos, históricos, ambientales o paisajísticos, con independencia del estado actual de conservación o habitabilidad de dichas edificaciones, sin que puedan computarse a estos efectos las construcciones auxiliares ni las edificaciones de uso distinto del residencial.

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

3. La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural tradicional podrá clasificarse como suelo urbano consolidado cuando reúna los requisitos establecidos en esta ley. En los demás supuestos permanecerá clasificada como suelo no urbanizable, en la categoría común o protegida que corresponda, y quedará sometida al régimen especial de núcleo rural tradicional previsto en los apartados siguientes.

4. Cuando el núcleo rural tradicional se delimite sobre suelo no urbanizable, su ordenación se establecerá mediante plan especial, que deberá:

- a) Identificar la parcela vinculada a cada edificación existente.
- b) Señalar las parcelas edificables con frente a vía pública existente.
- c) Establecer la altura máxima y los retranqueos mínimos.
- d) Definir el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.

5. En los núcleos rurales tradicionales delimitados sobre suelo no urbanizable, el planeamiento no podrá autorizar un incremento de edificabilidad ni de número de viviendas superior al 50 % de lo existente. La división horizontal de edificaciones preexistentes no computará como incremento de edificabilidad, pero sí computará, a efectos del número de viviendas, por el aumento de unidades residenciales independientes que comporte, de acuerdo con las condiciones que fije la ordenación urbanística.

Artículo 76*Reconstrucción de edificaciones de arquitectura tradicional rural*

1. Podrán reconstruirse, previa licencia urbanística municipal y sin necesidad de delimitación previa del ámbito por el planeamiento, las edificaciones de arquitectura tradicional rural existentes en suelo no urbanizable. En dichas edificaciones podrán autorizarse, además de los usos agrarios y, en su caso, residenciales, los usos terciarios admisibles en suelo no urbanizable conforme a esta ley, sin perjuicio de las limitaciones y, en su caso, autorizaciones exigidas por la legislación sectorial aplicable.
2. A efectos de esta ley, se entiende por edificación de arquitectura tradicional rural aquella construcción anterior al 1 de enero de 1956, cuya antigüedad quede debidamente acreditada, y que, por sus técnicas, materiales y tipología, constituya reflejo significativo de la cultura constructiva propia del lugar.
3. La licencia solo podrá concederse cuando la edificación conserve una estructura reconocible que permita identificar su planta y su volumetría originarias. Quedan excluidos los restos que no alcancen la antigua cumbra o que no permitan dicha identificación.
4. La reconstrucción deberá respetar, como límite máximo, el volumen original y no podrá incrementar la edificabilidad, sin perjuicio de las adaptaciones y edificios auxiliares imprescindibles para garantizar la seguridad, la salubridad, la accesibilidad y la eficiencia energética, siempre que no alteren de manera sustancial la imagen exterior ni los valores tipológicos esenciales de la edificación, empleen soluciones y materiales compatibles con la tipología tradicional y garanticen su adecuada integración en el paisaje y en el entorno rural.

Excepcionalmente, podrán autorizarse incrementos de volumen de hasta un 25 % del original cuando resulten necesarios para la adecuada implantación de un uso autorizado o para mejorar las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad o eficiencia energética de la edificación, siempre que el volumen original mantenga su carácter principal, no se desvirtúen sus valores tipológicos esenciales y los nuevos volúmenes se integren adecuadamente respecto de la morfología original, el paisaje y el entorno rural. Reglamentariamente se concretarán las condiciones para la aplicación de esta excepción.

Sección 6.ª

Órdenes individualizadas de minimización y proyectos de obras públicas para minimizar impactos de grupos o núcleos de edificaciones irregulares

Artículo 77*Órdenes individualizadas de minimización*

1. En las edificaciones existentes en suelo no urbanizable implantadas al margen de los procesos de autorización legalmente previstos y respecto de las cuales la Administración no pueda ya ejercer sus potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística no podrán realizarse obras ni autorizarse su ocupación o utilización efectiva, por el propietario o por terceros, mientras no se dicte la orden individualizada de minimización de impactos y se cumplan las condiciones establecidas en esta ley.

El incumplimiento de la prohibición de ocupación o utilización efectiva dará lugar a que el ayuntamiento ordene su cese inmediato y adopte, cuando resulte necesario para hacerlo efectivo, las medidas de ejecución forzosa legalmente procedentes, incluida la clausura de la edificación y, en su caso, su desalojo, con las autorizaciones judiciales que resulten legalmente exigibles. Todo ello se entiende sin perjuicio de las responsabilidades que, en su caso, procedan.

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

a) Con el objeto de minimizar el impacto negativo de la edificación, se ordenará la ejecución de las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad, la salubridad y la integración paisajística del entorno, incluida, en su caso, la demolición parcial o la reforma de lo construido, sin que, en ningún caso, quepa incrementar el volumen construido existente.

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

c) Excepcionalmente, podrá autorizarse la acometida a redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que sean accesibles, la compañía acredite la

viabilidad de la acometida y ello no induzca la implantación de nuevas edificaciones ni la consolidación de asentamientos.

Artículo 78

Procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización.

1. El procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización podrá iniciarse de oficio o a instancia del interesado.
2. El ayuntamiento podrá iniciar de oficio el procedimiento cuando aprecie que la existencia de estas edificaciones produce un impacto territorial negativo sobre su entorno que podría minimizarse a través de la orden individualizada de minimización.
3. El propietario de la construcción podrá iniciar la tramitación del procedimiento presentando un documento técnico en el que se concreten las obras de minimización que se proponen y se justifique su suficiencia para garantizar la seguridad, la salubridad y la integración paisajística de la edificación y de su entorno.
4. El procedimiento se tramitará de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo común, con garantía de los principios de contradicción y audiencia de las personas interesadas, y finalizará mediante resolución expresa.

Artículo 79

Efectos de la orden individualizada de minimización

1. La ejecución de las actuaciones impuestas en la orden individualizada de minimización forma parte del deber de conservación de la edificación. El incumplimiento habilitará a la administración actuante para adoptar las medidas coercitivas necesarias, incluida, en su caso, la ejecución subsidiaria y la clausura del uso.
2. Ejecutadas las actuaciones incluidas en la orden individualizada de minimización, el ayuntamiento emitirá una resolución acreditativa de su cumplimiento.
3. Obtenida la resolución acreditativa del cumplimiento de la orden individualizada de minimización, podrán efectuarse exclusivamente obras de conservación y mantenimiento que no impliquen ampliación, consolidación ni intensificación de lo ilegalmente construido. En las mismas condiciones podrá autorizarse, en su caso, la ocupación o utilización efectiva de la edificación.

La autorización de ocupación o utilización tendrá alcance estrictamente instrumental, se limitará a comprobar el cumplimiento de las medidas de minimización y de las condiciones impuestas en la orden, y no implicará legalización urbanística, ni habilitará obras, usos, ampliaciones, cambios de uso o intensificaciones distintos de los estrictamente compatibles con la situación de la edificación y con las medidas de minimización acordadas.

Artículo 80

Proyectos de obras públicas para minimizar los impactos de grupos o núcleos de edificaciones irregulares

1. El ayuntamiento, de oficio o a solicitud de los afectados, podrá aprobar y ejecutar proyectos de obras públicas para implantar redes de servicios básicos destinadas a minimizar los impactos de grupos o núcleos de edificaciones erigidas al margen de los procesos de autorización legalmente previstos y respecto de las cuales la Administración no pueda ya ejercer sus potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística. Cuando resulte estrictamente imprescindible para garantizar la accesibilidad y la seguridad, el proyecto podrá incluir las actuaciones mínimas de acceso y vialidad necesarias. Estas actuaciones no podrán comportar la urbanización del ámbito ni favorecer la implantación de nuevas edificaciones o la consolidación del núcleo. El coste de estas obras se repercutirá entre los propietarios afectados conforme a criterios objetivos y proporcionados. Cuando las obras o infraestructuras sirvan también a necesidades generales o produzcan una utilidad que exceda de la vinculada a la minimización de impactos, únicamente será repercutible la parte del coste que resulte objetivamente imputable a los propietarios afectados.
2. La aprobación definitiva del proyecto llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados, así como la imposición de las servidumbres estrictamente necesarias para la ejecución y conexión de las redes, a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

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

La autorización de ocupación o utilización tendrá alcance estrictamente instrumental, no implicará legalización urbanística ni habilitará obras, usos, ampliaciones, cambios de uso o intensificaciones distintos de los compatibles con las actuaciones de minimización ejecutadas y con la situación jurídica de la edificación.

TÍTULO III

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

Los instrumentos de planeamiento

Sección 1.ª

Disposiciones comunes

Artículo 81

Instrumentos de planeamiento urbanístico

Son instrumentos de planeamiento urbanístico los siguientes:

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

Artículo 82

Reglas comunes sobre el contenido del planeamiento

1. El contenido y la documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad.
2. Los instrumentos de planeamiento contendrán únicamente las determinaciones y documentos previstos expresamente en esta ley, en la normativa básica del Estado y, cuando proceda, en el Derecho de la Unión Europea.
3. No podrán exigirse en la tramitación del planeamiento estudios, documentos, trámites o determinaciones adicionales que no cuenten con cobertura normativa suficiente conforme al apartado anterior. Tampoco podrá exigirse la reproducción, en la parte normativa del plan, de cuestiones ya reguladas por la legislación sectorial.
4. A efectos de técnica normativa, las leyes autonómicas sectoriales que establezcan trámites, estudios, documentos o determinaciones adicionales exigibles a los instrumentos de planeamiento urbanístico procurarán incorporarlos mediante modificación expresa de esta ley, con identificación de su incidencia sobre el contenido o procedimiento urbanístico afectado y justificación de su necesidad, proporcionalidad y eficiencia conforme a los principios de buena regulación.

No podrán imponerse al planeamiento urbanístico trámites, estudios, documentos o determinaciones adicionales por disposiciones reglamentarias, instrucciones, guías, protocolos, informes sectoriales o actos administrativos, salvo que cuenten con habilitación expresa en esta ley, en otra norma con rango de ley, en la legislación básica estatal o en el Derecho de la Unión Europea.

5. Las determinaciones y documentos exigibles deberán guardar conexión directa con el objeto, ámbito y alcance del instrumento de planeamiento de que se trate, y se interpretarán conforme a los principios de necesidad, proporcionalidad y eficiencia.

Artículo 83

Reglas comunes sobre la documentación del planeamiento.

1. La documentación de cada instrumento de planeamiento será la mínima imprescindible que permita establecer y justificar sus determinaciones conforme a esta ley.
2. Podrán omitirse aquellos documentos, apartados o contenidos cuyo contenido no resulte procedente atendiendo al ámbito, objeto, alcance o determinaciones del plan, siempre que no tengan carácter preceptivo conforme a esta ley, a la normativa básica estatal o, cuando proceda, al Derecho de la Unión Europea, y que la omisión se motive expresamente en la memoria justificativa.
3. Los documentos y apartados previstos para cada instrumento podrán integrarse o agruparse en piezas únicas, siempre que se mantenga su contenido material, se identifiquen claramente las piezas resultantes y se garantice la comprensión y trazabilidad del expediente.
4. En caso de discrepancias internas entre documentos, las normas urbanísticas prevalecerán sobre los planos de ordenación, y estos sobre la memoria económica. La memoria justificativa será el documento de referencia interpretativa para integrar el conjunto de la documentación.

Artículo 84

Soporte digital y tramitación electrónica del planeamiento

1. En su elaboración, los planes adoptarán una cartografía común en soporte digital, homogénea y estandarizada, en formato editable y compatible con los sistemas de información geográfica, de conformidad con la normativa autonómica de información geográfica y con la norma cartográfica valenciana. La conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio, en coordinación con el Institut Cartogràfic Valencià, facilitará las bases y contenidos necesarios para ello.
2. La tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará por medios electrónicos, de conformidad con la legislación sobre procedimiento administrativo común y con lo previsto en esta ley.
3. La conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio desarrollará una Plataforma Urbanística Digital para facilitar la participación en los procedimientos de planificación urbanística, apoyar su tramitación electrónica y favorecer la interoperabilidad con la información geográfica oficial de la Comunitat Valenciana.

Artículo 85

La ordenación directiva y estructural

1. El plan general establecerá la ordenación urbanística de carácter directivo y estructural del municipio.
 2. Integran la ordenación directiva y estructural las siguientes determinaciones:
 - a) Las líneas estratégicas fundamentales de la ordenación urbanística.
 - b) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.
 - c) La adscripción de los terrenos de suelo no urbanizable a la categoría de suelo no urbanizable común o a la de suelo no urbanizable protegido, con su delimitación cartográfica.
 - d) El marco de usos permitidos y prohibidos en suelo no urbanizable, en los términos de esta ley.
 - e) La delimitación de los elementos estructurales de la infraestructura verde.
 - f) La definición inicial de la red primaria, con los criterios básicos para su localización, funcionalidad, capacidad y suficiencia.
 - g) La delimitación inicial de sectores en el suelo urbanizable y el uso básico de los mismos, así como los criterios para su redelimitación, en los términos previstos en esta ley.
-

Artículo 86*La ordenación pormenorizada*

1. La ordenación urbanística pormenorizada se establecerá, en los términos establecidos en esta ley, en los planes pormenorizados, los planes parciales, los planes de reforma interior, los catálogos, los planes especiales y los estudios de detalle.
2. Integran la ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:
 - a) La red secundaria de dotaciones públicas.
 - b) La delimitación de zonas con sus ordenanzas de edificación.
 - c) La regulación detallada de los usos del suelo de cada zona.
 - d) La delimitación de áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo.
 - e) La fijación de alineaciones y rasantes.
 - f) Los parámetros reguladores de la parcelación.
 - g) La delimitación de unidades de ejecución.
 - h) La regulación de las actuaciones de dotación.
 - i) Las reservas para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
3. La ordenación pormenorizada establece el concreto estatuto jurídico de la propiedad del suelo.
4. En los suelos dotacionales públicos, la ordenación pormenorizada fijará los parámetros de ordenación y edificación atendiendo a la naturaleza del equipamiento, a la funcionalidad del servicio público al que se destine, a su adecuada integración urbana y paisajística y a los requerimientos técnicos establecidos por la normativa sectorial aplicable.

En particular, los parámetros relativos a edificabilidad, ocupación, altura, volumen, retranqueos, accesibilidad, aparcamiento y condiciones de implantación de los equipamientos públicos deberán establecerse de forma proporcionada a las necesidades funcionales del servicio, sin imponer determinaciones desproporcionadas que impidan o dificulten injustificadamente su implantación, ampliación o mejora.

Cuando el planeamiento ordene de forma específica equipamientos públicos de competencia de otra administración, o altere sustancialmente las condiciones de implantación de equipamientos existentes o previstos de dicha competencia, se solicitará informe a la administración competente por razón del servicio, en los términos previstos en esta ley para la solicitud y emisión de informes sectoriales.

Artículo 87*La reserva para vivienda protegida*

1. Los planes que efectúen la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable y de ámbitos de suelo urbano sujetos a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización deberán establecer una reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública correspondiente a los terrenos necesarios para realizar, como mínimo, los porcentajes de la edificabilidad residencial que prevea, en cada caso, la legislación básica estatal, sin perjuicio de que el instrumento de planeamiento pueda incrementarlos motivadamente. Si la legislación básica estatal no estableciera un porcentaje mínimo directamente aplicable, la reserva no podrá ser inferior al 30 % de la edificabilidad residencial en las actuaciones de nueva urbanización ni al 15 % en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, en el marco y con los límites que, en su caso, establezca la propia legislación básica estatal.
2. Excepcionalmente, la reserva podrá minorarse o quedar eximida en actuaciones o ámbitos concretos cuando el instrumento de ordenación lo justifique de forma expresa y garantice el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación. La localización de la reserva resultante deberá respetar el principio de cohesión social, favorecer una distribución equilibrada de la vivienda protegida y evitar concentraciones que puedan generar segregación residencial.
3. Cuando la nueva edificabilidad se sitúe en áreas turísticas de ocupación estacional o segunda residencia, la reserva se calculará sobre la edificabilidad residencial prevista por la ordenación, sin perjuicio de excluir

del cómputo la edificabilidad destinada a usos hoteleros o terciarios. En estos ámbitos, el plan deberá justificar que la ordenación garantiza, en condiciones de cohesión social, la atención de las necesidades de vivienda de la población residente y trabajadora, y motivará, en su caso, las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento.

4. Quedan exentos de esta reserva:

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

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

c) Los planes urbanísticos simplificados, en los términos previstos en el artículo 113.4 de esta ley.

Artículo 88

Las ordenanzas municipales

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

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

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

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

Sección 2.ª

El plan general

Artículo 89

Definición y relación con otros instrumentos de planeamiento

1. El plan general es el instrumento estratégico municipal de planeamiento urbanístico que establece las directrices y criterios estratégicos de ordenación del municipio y su ordenación directiva y estructural. Sus determinaciones vinculan a las administraciones públicas y a los particulares conforme a su contenido y alcance.

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

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

Artículo 90

Determinaciones del plan general

1. El plan general contendrá las determinaciones relativas a la ordenación estructural del municipio, de carácter directivo, en los términos previstos en esta ley.

2. El plan general no contendrá determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, ni atribuirá directamente aprovechamientos o derechos edificatorios, ni habilitará por sí mismo actos de transformación, uso o edificación. Se entenderá propia de la ordenación pormenorizada, en todo caso, la concreción de usos, intensidades, ordenación de parcela o condiciones de edificación, que deberá establecerse mediante el instrumento correspondiente.

3. El plan pormenorizado, los planes de reforma interior y los planes parciales desarrollarán la ordenación estructural y podrán modificar las determinaciones del plan general cuando esta ley lo permita, con el alcance y procedimiento que en ella se establezcan.

Artículo 91

Determinaciones del plan general en el suelo urbano

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

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

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

Artículo 92

Determinaciones del plan general en el suelo urbanizable

1. El plan general establecerá los ámbitos de los suelos que decida clasificar como urbanizables con uso básico residencial, industrial o terciario y su división inicial en sectores, que luego serán precisados y delimitados definitivamente por los planes parciales.

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

3. En el suelo urbanizable, el plan general establecerá los criterios para la posible redelimitación de sectores, incluida la indicación orientativa de magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones realizables, la asignación de usos incompatibles o prohibidos y la identificación de los autorizables o de posible implantación, así como las conexiones con la red primaria, los criterios de coherencia territorial y funcional entre sectores y con el conjunto del modelo municipal, y las condiciones básicas para garantizar la suficiencia de infraestructuras y dotaciones y la viabilidad global de sus previsiones.

Artículo 93

Determinaciones del plan general en el suelo no urbanizable.

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

2. En el suelo no urbanizable común el plan general establecerá los usos prohibidos, conforme al régimen general de usos previsto en esta ley para dicha categoría, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

3. En el suelo no urbanizable protegido el plan general establecerá los usos permitidos, conforme al régimen general de usos previsto en esta ley para dicha categoría, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

4. El plan general podrá establecer, con carácter general, directrices y criterios de implantación e integración paisajística de las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos admitidos en el suelo no urbanizable. Las condiciones pormenorizadas de la edificación y de los cerramientos, incluidas las relativas a retranqueos a linderos y a viales, y separación entre edificaciones, se establecerán, en su caso, mediante ordenanza municipal, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

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

Artículo 94*Determinaciones del plan general en relación con la red primaria*

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos que, por su alcance municipal o supramunicipal, por su función estructurante o por su capacidad de articulación del territorio, integran la estructura urbanística básica del municipio.
2. Forman parte de la red primaria:
 - a) La red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
 - b) La red primaria de zonas verdes y espacios libres públicos.
 - c) Las dotaciones y equipamientos públicos de carácter estructurante por su función, capacidad, posición o especialización, aunque su ámbito de servicio sea municipal o local, siempre que excedan de las necesidades ordinarias de proximidad propias de la red dotacional local.
3. El plan general establecerá, a la escala que le es propia, una definición inicial de la red primaria, con los criterios básicos para su localización, funcionalidad, capacidad y suficiencia, que se completará y ajustará en el plan pormenorizado, en los planes parciales y en los planes de reforma interior. La concreción y los ajustes que estos instrumentos introduzcan no tendrán la consideración de modificación del plan general cuando respeten dichos criterios, no alteren la funcionalidad de la red primaria ni reduzcan las reservas o estándares globales establecidos por aquel.
4. El plan general establecerá una previsión inicial de la reserva de la red primaria de zonas verdes y espacios libres públicos, fundada en las previsiones de población y de capacidad residencial del propio plan, con criterios generales para su concreción en el momento de la aprobación del planeamiento pormenorizado, de modo que se garantice un estándar global de 5 m² por habitante.

Artículo 95*La documentación del plan general*

La documentación del plan general será la siguiente:

- a) Memoria, que comprenderá:
 - 1.º Memoria de información y diagnóstico, con el análisis de la situación existente, los problemas detectados y las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de la planificación territorial.
 - 2.º Memoria justificativa de la ordenación, con la descripción de las alternativas consideradas y la justificación de la propuesta adoptada, su adecuación a los principios generales de ordenación y una síntesis de los resultados de la información pública y de la participación ciudadana, así como de los informes sectoriales emitidos y su ponderación. Incluirá, con carácter general, las justificaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales aplicables que no se materialicen en documentos específicos incorporados como anexos.
 - 3.º Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad, elaborados con el grado de detalle propio del plan general, a partir de estimaciones y escenarios coherentes con sus determinaciones, sin perjuicio de su concreción y verificación en el planeamiento pormenorizado y en la programación de las actuaciones.
 - b) Planos de información.
 - c) Planos de ordenación.
 - d) Normas urbanísticas, limitadas a la ordenación directiva y estructural del plan general, sin incorporar determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.
 - e) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:
 - 1.º El estudio ambiental estratégico y su resumen no técnico, conforme a la legislación de evaluación ambiental.
 - 2.º El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.
-

3.º El estudio de paisaje.

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

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

Sección 3.ª

El plan pormenorizado

Artículo 96

Concepto y alcance

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

2. El plan pormenorizado podrá ajustar, por razones de precisión cartográfica, coherencia morfológica o adecuación a límites físicos reconocibles, la delimitación del suelo urbano prevista en el plan general. Estos ajustes deberán tener carácter menor, estar motivados en la memoria justificativa y no podrán comportar una modificación de la clasificación del suelo ni una alteración sustancial del modelo territorial o de las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el plan general.

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

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

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

Artículo 97

Reservas de suelos dotacionales y estándares

1. El plan pormenorizado completará y, en su caso, ajustará la red primaria de zonas verdes y espacios libres públicos definida por el plan general, de conformidad con los criterios básicos de localización, funcionalidad, capacidad y suficiencia establecidos por este y con lo dispuesto en esta ley. Estos ajustes no podrán alterar la funcionalidad de la red primaria ni reducir las reservas o estándares globales legalmente exigibles.

2. En suelo urbano, el plan pormenorizado podrá, de forma motivada, establecer incrementos de edificabilidad residencial o de densidad respecto de las determinaciones del planeamiento anterior, siempre que resulten compatibles con la capacidad de las infraestructuras, dotaciones y servicios existentes o previstos y con las exigencias derivadas de la legislación sectorial aplicable.

3. Todo incremento de edificabilidad residencial, de densidad o de intensidad de uso que comporte una mayor demanda dotacional deberá acompañarse de las reservas, obtenciones o medidas de reajuste necesarias para mantener o mejorar el equilibrio entre edificabilidad lucrativa y dotaciones públicas en la zona de ordenación o en el área homogénea por usos y tipologías, con sujeción a los estándares legalmente aplicables y a la equidistribución que proceda.

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

Artículo 98*Documentación*

La documentación del plan pormenorizado será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

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

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

3.º Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad, cuando el plan comporte actuaciones de transformación urbanística o establezca determinaciones con incidencia relevante en la ejecución de las actuaciones, en la distribución de cargas urbanísticas o en el mantenimiento y conservación de las nuevas dotaciones e infraestructuras públicas, todo ello con el grado de detalle adecuado a la escala y función del instrumento.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Sección 4.ª**El plan parcial***Artículo 99***Concepto y alcance.*

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

2. El plan parcial, teniendo en cuenta los criterios fijados en el plan general, fijará de modo preciso el ámbito del sector fijando definitivamente su perímetro, delimitará el área de reparto y establecerá el aprovechamiento tipo. El sector es el ámbito mínimo de planeamiento del suelo urbanizable.

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

definidos en el plan general. Cuanto estos ajustes se mantengan dentro del ámbito de suelo urbanizable delimitado y respeten el uso básico asignado los criterios para la redelimitación previstos no tendrán la consideración de modificación del plan general.

Artículo 100

Reservas de suelos dotacionales y estándares.

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

a) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, las dotaciones públicas locales no viarias serán, como mínimo, 35 m² de suelo por cada 100 m² edificables de uso residencial, de los cuales, al menos, 15 m² se destinarán a zonas verdes públicas. En todo caso, las zonas verdes no serán inferiores al 10 % de la superficie del sector. La edificabilidad residencial no será superior a 1,20 m²/m². El planeamiento deberá garantizar la compatibilidad de usos terciarios en los sectores residenciales. Reglamentariamente podrá fijarse un estándar mínimo de edificabilidad terciaria y su forma de cómputo. En ningún caso la edificabilidad terciaria del sector podrá destinarse en su totalidad al uso de alojamiento turístico.

b) En sectores de suelo urbanizable de uso industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas, como mínimo, el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos, como mínimo, el 5 %. Reglamentariamente podrán establecerse criterios y condiciones para la minoración de la reserva de equipamientos en actuaciones con superficie superior a 100 hectáreas, previa justificación de la suficiencia dotacional. En municipios incluidos en el sistema rural, podrá autorizarse motivadamente la minoración, hasta un máximo de cinco puntos porcentuales, de la reserva de equipamientos públicos, atendiendo a la demanda dotacional acreditada y a la existencia de dotaciones computables en el entorno. En ningún caso podrá minorarse la reserva mínima del 10 % destinada a zonas verdes públicas.

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

3. Conforme a los criterios establecidos en la ordenación estructural del plan general, el plan parcial adscribirá al sector, con cargo a este, los terrenos precisos para la obtención de la red primaria de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos que le corresponda, determinando su localización, cuantía y las condiciones de obtención y financiación. Las superficies de la red primaria incluidas en el sector o adscritas a él no se computarán a efectos del cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas locales del sector, salvo los porcentajes que se determinen reglamentariamente para zonas verdes cuya ejecución sea a cargo del sector.

Artículo 101

Documentación

La documentación del plan parcial será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

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

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

3.º Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad, cuando el plan comporte actuaciones de transformación urbanística o establezca determinaciones con incidencia relevante en la ejecución de las actuaciones, en la distribución de cargas urbanísticas o en el mantenimiento y conservación de las nuevas dotaciones e infraestructuras públicas, todo ello con el grado de detalle adecuado a la escala y función del instrumento.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

- d) Normas urbanísticas y, en su caso, ordenanzas de la edificación.
- e) Fichas de gestión de las unidades de ejecución y, en su caso, de las actuaciones de dotación.
- f) Anexos, con entidad documental propia, que incluirán:
 - 1.º La documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.
 - 2.º El estudio de inundabilidad, cuando resulte necesario, conforme a la normativa y a los planes de gestión del riesgo de inundación aplicables.
 - 3.º El estudio de integración paisajística, cuando así lo establezca el órgano ambiental en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.
 - 4.º Aquellos otros estudios específicos que, por razones justificadas, se hayan establecido en el documento de alcance o en el informe ambiental estratégico.
- g) Resumen ejecutivo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal vigente.

Sección 5.ª

El plan de reforma interior

Artículo 102

Concepto y alcance

1. Los planes de reforma interior tendrán uno de los siguientes contenidos:
 - a) Establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos delimitados por el plan pormenorizado que se remitan a la aprobación de un plan de reforma interior.
 - b) Ordenar actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana, estén o no previstas en el plan pormenorizado.
2. Los planes de reforma interior se aprobarán en ámbitos clasificados como suelo urbano y podrán, en un mismo plan y con carácter alternativo o concurrente, delimitar unidades de ejecución, prever actuaciones de gestión aislada y sujetar intervenciones concretas a actos edificatorios, así como regular actuaciones de dotación.
3. Los planes de reforma interior para actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana podrán modificar la ordenación prevista en el plan pormenorizado y se podrán aprobar sin necesidad de que estén previstas en él.

Artículo 103

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

1. El plan de reforma interior de las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana y, dentro de su ámbito, deberá:
 - a) Identificar las parcelas aisladas en las que se mantenga el aprovechamiento atribuido por la ordenación urbanística anteriormente vigente.
 - b) Delimitar, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de actuaciones de dotación.
 - c) Delimitar, cuando proceda, actuaciones integradas.
 - d) Señalar, para cada parcela, los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.
 2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana podrá ser discontinuo y, en caso necesario:
-

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

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

Artículo 104

Documentación

La documentación del plan de reforma interior será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

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

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

3.º Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad, cuando el plan comporte actuaciones de transformación urbanística o establezca determinaciones con incidencia relevante en la ejecución de las actuaciones, en la distribución de cargas urbanísticas o en el mantenimiento y conservación de las nuevas dotaciones e infraestructuras públicas, todo ello con el grado de detalle adecuado a la escala y función del instrumento.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 6.ª

El catálogo de protecciones

Artículo 105

Concepto y alcance

1. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación urbanística municipal mediante el cual se determinarán aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, debido a sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas de protección o de fomento y puesta en valor. Tiene carácter complementario del planeamiento, no altera por sí mismo la clasificación del suelo ni los parámetros urbanísticos, y

sus determinaciones serán directamente aplicables en la tramitación de licencias y autorizaciones respecto de los bienes catalogados y, cuando proceda, de los entornos o ámbitos de protección asociados definidos conforme a la legislación aplicable.

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

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

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

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

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

7. Sin perjuicio de la autonomía del catálogo como instrumento de ordenación urbanística y de su tramitación como documento independiente del plan general, tendrán carácter estructural aquellas determinaciones de su sección de patrimonio cultural a las que la legislación en esta materia atribuya expresamente dicha naturaleza. La consideración de estas determinaciones como estructurales lo será a los efectos establecidos en la legislación de patrimonio cultural y no determinará su incorporación al plan general ni alterará el contenido que esta ley atribuye a este instrumento.

Artículo 106

Documentación

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

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

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

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

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

e) Anexos, cuando proceda, con los documentos expresamente exigidos por la legislación aplicable; en particular, cuando proceda, la documentación ambiental y los informes sectoriales específicos.

Sección 7.ª

El plan especial

Artículo 107

Concepto y alcance

1. Los planes especiales podrán formularse con alguna de estas finalidades:

a) La creación o ampliación de reservas de suelo para dotaciones públicas, actuaciones de interés público, patrimonio público de suelo o actuaciones de gestión y explotación del dominio o de los servicios públicos.

b) La creación y definición de dotaciones públicas o infraestructuras, así como la protección, integración, mejora o aseguramiento de su funcionalidad.

c) La urbanización y, en su caso, la edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

d) La protección de elementos integrantes del patrimonio cultural.

e) La ordenación de núcleos rurales tradicionales.

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

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

Artículo 108

Plan especial de iniciativa pública para vivienda protegida

1. En atención a necesidades de vivienda debidamente justificadas, podrán aprobarse planes especiales de iniciativa pública para la creación y la ordenación pormenorizada de ámbitos de suelo residencial en el término municipal de un solo municipio, en cualquiera de las clases de suelo, con la finalidad de incrementar la oferta de vivienda. No podrán incluirse en estos ámbitos los suelos no urbanizables protegidos por la legislación estatal básica, por la normativa europea o por regímenes sectoriales de protección incompatibles con su transformación urbanística.

2. En los ámbitos ordenados según este artículo se reservará, al menos, el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

3. El plan especial deberá garantizar la suficiencia o la adecuada previsión de las infraestructuras y dotaciones precisas para su desarrollo, así como su compatibilidad con la legislación sectorial aplicable. Los estándares urbanísticos aplicables serán los establecidos para los planes parciales.

4. El plan especial incorporará las determinaciones necesarias para asegurar su efectiva ejecución en plazos compatibles con su finalidad, incluyendo, al menos, una programación temporal de la ejecución, la descripción y estimación aproximada del coste de las obras de urbanización necesarias y, en su caso, las medidas de obtención del suelo y de gestión que resulten procedentes.

5. Cuando exista un plan de acción territorial sectorial de vivienda protegida aplicable, el plan especial deberá ajustarse a sus determinaciones, garantizando la coherencia territorial y la adecuada coordinación de infraestructuras y dotaciones.

6. La ejecución se realizará preferentemente por expropiación, sin perjuicio de los acuerdos con los propietarios que respeten los objetivos del plan o la posible gestión por reparcelación. Las determinaciones del plan especial serán inmediatamente ejecutivas en los términos previstos en esta ley, sin perjuicio de la adaptación del planeamiento municipal cuando proceda para su adecuada integración.

Artículo 109

Documentación

La documentación del plan especial será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

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

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

3.º Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad, cuando el plan comporte actuaciones de transformación urbanística o establezca determinaciones con incidencia relevante en la ejecución de las actuaciones, en la distribución de cargas urbanísticas o en el mantenimiento y conservación de las nuevas

dotaciones e infraestructuras públicas, todo ello con el grado de detalle adecuado a la escala y función del instrumento.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

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

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

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

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

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

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

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

Sección 8.ª

El estudio de detalle

Artículo 110

Concepto y alcance

1. Los estudios de detalle, que comprenderán, como ámbito mínimo, manzanas completas o ámbitos urbanos equivalentes, tendrán por objeto completar, modificar o reajustar, según proceda, las determinaciones del plan pormenorizado, del plan parcial, del plan especial o del plan de reforma interior, en los siguientes supuestos:

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

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

2. Los estudios de detalle no podrán alterar la zonificación ni los usos urbanísticos del suelo, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni modificar los parámetros máximos de edificabilidad, ocupación, altura o densidad fijados por el plan, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3 para los ajustes estrictamente necesarios en viales o suelo dotacional.

3. Los estudios de detalle podrán proponer la creación de nuevos viales o de suelo dotacional estrictamente necesarios para la remodelación tipológica o morfológica de la ordenación volumétrica, sin suprimir ni reducir la superficie global de los viales o del suelo dotacional previstos por el planeamiento vigente ni afectar a la red primaria.

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

Artículo 111

Documentación

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

a) Planos de información:

1.º Plano de la ordenación vigente del ámbito.

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

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

c) Planos de ordenación:

1.º Alineaciones y rasantes propuestas.

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

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

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

Sección 9.ª

El plan urbanístico simplificado

Artículo 112

El plan urbanístico simplificado

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

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

Artículo 113

Contenido

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

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

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

4. En el plan urbanístico simplificado no será exigible una reserva mínima general de red primaria de zonas verdes y espacios libres públicos, sin perjuicio de que el plan deba justificar la suficiencia de las zonas verdes y espacios libres públicos existentes o previstos, atendiendo a la población, estructura urbana, necesidades dotacionales y áreas de crecimiento que, en su caso, delimite.

Tampoco será exigible reserva para vivienda protegida cuando el plan justifique la inexistencia de necesidad acreditada en el municipio, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica estatal para las actuaciones de nueva urbanización y de la aplicación, cuando proceda, del régimen de reserva, minoración o exención previsto en esta ley.

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

Artículo 114*Documentación*

La documentación del plan urbanístico simplificado será la siguiente:

a) Memoria, que comprenderá:

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

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

3.º Cuando proceda conforme a la legislación básica estatal, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II**Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de planeamiento***Sección 1.ª***Competencias****Artículo 115***Administraciones competentes para formular y aprobar los planes*

1. Corresponde a la conselleria competente en urbanismo, a través de las comisiones territoriales de urbanismo, la aprobación definitiva de:

a) Los planes generales y sus modificaciones.

b) Los planes urbanísticos simplificados.

c) Las modificaciones de los planes urbanísticos simplificados que afecten al suelo no urbanizable o a determinaciones que, por su contenido material, se correspondan con la ordenación directiva y estructural regulada en esta ley.

d) Los planes especiales de ámbito municipal y sus modificaciones cuando alteren determinaciones del plan general.

2. Corresponde a los ayuntamientos la formulación y tramitación de los planes urbanísticos de ámbito municipal y, en todo caso, la aprobación definitiva de:

a) Los planes pormenorizados, los planes parciales, los planes de reforma interior, los estudios de detalle y los catálogos, así como sus modificaciones.

b) Los planes especiales de ámbito municipal y sus modificaciones, salvo que alteren determinaciones del plan general.

c) Las modificaciones de los planes urbanísticos simplificados que afecten exclusivamente al suelo urbano y tengan por objeto determinaciones que, por su contenido material, se correspondan con la ordenación pormenorizada regulada en esta ley.

3. A los efectos de este artículo, no tendrán la consideración de modificación del plan general las concreciones, ajustes o precisiones efectuados por los instrumentos de planeamiento previstos en este artículo en los términos establecidos en esta ley.

4. La aprobación definitiva de la sección de patrimonio cultural del catálogo de protecciones requerirá informe preceptivo y determinante de la conselleria competente en materia de cultura, emitido en el plazo previsto en esta ley.

Artículo 116

Planes sujetos a evaluación ambiental

1. Se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes generales y, en su caso, sus revisiones integrales.

2. Las modificaciones del plan general, los restantes instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, salvo que deban someterse directamente al procedimiento ordinario conforme al artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En estos casos el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que el plan debe someterse a una evaluación ambiental ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance.

3. Los estudios de detalle no estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Artículo 117

El órgano ambiental

1. El órgano ambiental titular de la atribución para efectuar la evaluación ambiental estratégica será el departamento autonómico competente en medio ambiente en los casos en los que la aprobación definitiva del plan sea autonómica.

2. El órgano ambiental titular de la atribución para efectuar la evaluación ambiental estratégica será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en el caso de que la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento sea municipal.

El ayuntamiento ejercerá asimismo las funciones de órgano ambiental en la evaluación de impacto ambiental simplificada de los proyectos de urbanización cuya aprobación corresponda al propio ayuntamiento, cuando dicha evaluación resulte exigible conforme a la legislación básica estatal.

3. El órgano ambiental actuará con independencia e imparcialidad respecto del órgano sustantivo. Cuando ambos órganos se integren en la misma Administración, se garantizará una adecuada separación funcional entre las funciones ambientales y las sustantivas.

4. Cuando un ayuntamiento no pueda constituir su órgano ambiental con sus propios medios, recabará la colaboración de la diputación provincial o del órgano ambiental autonómico competente, que podrá articularse mediante convenio, encomienda de gestión u otro instrumento de colaboración interadministrativa previsto en la legislación básica del sector público, incluida, cuando proceda, la delegación del ejercicio de la competencia en dicho órgano, con el alcance y las condiciones que establezca el instrumento y conforme a la legislación aplicable.

Sección 2.ª**La tramitación del planeamiento general****Artículo 118****Promoción del plan general**

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

Cuando la elaboración o revisión del plan se instrumente mediante contrato de servicios, tendrá la consideración de prestación de carácter intelectual, en particular de consultoría y urbanismo, y se preparará y adjudicará con arreglo a las especialidades previstas para este tipo de prestaciones en la legislación de contratos del sector público. La preparación del contrato definirá el objeto y su programación mediante hitos verificables y, cuando proceda, fases o entregas parciales, a fin de asegurar su control y la continuidad técnica de los trabajos. La duración, los plazos de ejecución y, en su caso, las prórrogas se fijarán motivadamente en el expediente y en los pliegos, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, o en la norma que lo sustituya.

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

3. Requerirá la aprobación de un nuevo plan general cualquier actuación o conjunto de actuaciones que, por sí sola o acumuladamente con las aprobadas, suponga un incremento superior al 30 % de la superficie total del suelo urbano y urbanizable del municipio, conforme a la clasificación del suelo vigente.

Artículo 119**Consulta previa a la elaboración del plan general**

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

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

Artículo 120**Colaboración administrativa**

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

Artículo 121**Elaboración del borrador del plan e inicio del trámite ambiental**

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

2. El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a las consultas previstas en la legislación de evaluación ambiental, durante un plazo de treinta días hábiles desde la

recepción. En las consultas se solicitará de la administración consultada que informe si, en el ámbito de su competencia, pueden o no derivarse del plan efectos significativos sobre el medio ambiente, así como que se indiquen los aspectos que deben ser analizados en el estudio ambiental estratégico, con su amplitud y nivel de detalle.

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

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

5. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico caducará si, transcurridos tres años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiera acordado la aprobación inicial e información al público del plan. Este plazo podrá prorrogarse por otros dos años mediante acuerdo motivado del órgano ambiental.

Artículo 122

Aprobación inicial e información al público

1. Emitido el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, el ayuntamiento elaborará la versión inicial del plan general y el estudio ambiental estratégico, de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

2. La versión inicial del plan general, el estudio ambiental estratégico, su resumen no técnico y el resto de la documentación integrante del plan serán aprobados inicialmente por el pleno del ayuntamiento y sometidos a información pública y a solicitud de informes a las administraciones sectoriales afectadas.

3. La información pública se efectuará mediante anuncios publicados en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la sede electrónica del ayuntamiento promotor. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación sometida a información pública. El período de información pública será de 45 días hábiles, durante el cual podrán presentarse alegaciones.

4. Simultáneamente a la información pública, se efectuarán las consultas ambientales a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que deban ser consultadas de conformidad con la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental. Asimismo, se solicitarán los informes preceptivos de las administraciones sectoriales afectadas que resulten necesarios. Cuando proceda, se recabará informe de las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones.

Artículo 123

Reglas especiales en relación con la emisión de informes sectoriales

1. En la tramitación de los planes urbanísticos solo se solicitarán informes a aquellas administraciones públicas cuyas competencias resulten directamente afectadas por las determinaciones del plan. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de los informes preceptivos y, en su caso, determinantes exigidos por la legislación básica del Estado, que se registrarán por su normativa específica.

2. Se entenderá que existe afectación directa, en particular, cuando las determinaciones del plan urbanístico:

a) Afecten al régimen jurídico, a la integridad física o a la funcionalidad de bienes de dominio público o de espacios sujetos a protección sectorial.

b) Generen nuevas demandas significativas de recursos o servicios públicos cuya titularidad, gestión o tutela corresponda al órgano informante.

c) Condicionen la implantación, modificación o afectación funcional de infraestructuras, servidumbres o zonas de protección de competencia del órgano informante.

d) Requieran, para su ejecución, autorización sustantiva o intervención sectorial previa.

3. El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, sin que se apliquen los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo, se continuará la tramitación en los términos previstos en el apartado 5.

4. El alcance de los informes sectoriales se limitará al ámbito competencial de las administraciones que los emiten y no podrán exigir al plan determinaciones ajenas a su contenido. Las observaciones que excedan de esos límites no serán tenidas en cuenta por la administración municipal o autonómica en sus respectivas aprobaciones del instrumento de planeamiento. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación. No podrá condicionarse la aprobación del plan a la previa obtención de títulos o autorizaciones propios de su ejecución material, sin perjuicio de su exigencia en la fase que corresponda.

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

6. Si el plan hubiera sufrido modificaciones durante la tramitación, no será exigible un nuevo informe cuando la modificación se limite a dar cumplimiento a lo prescrito en el primero. Los sucesivos informes no podrán disentir del anterior sobre extremos no modificados ni exigir documentación o condiciones no requeridas.

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

Artículo 124

Solicitud de colaboración autonómica en la emisión de los informes sectoriales

1. En relación con los informes solicitados a departamentos autonómicos o de la Administración local y no emitidos en plazo, el ayuntamiento podrá solicitar la colaboración de la conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio, que se realizará a través de las comisiones informativas de urbanismo. También podrá solicitarse cuando existan informes sectoriales contradictorios que puedan impedir la aprobación del plan.

2. Solicitada la colaboración, se convocará a las administraciones afectadas para que asistan a una reunión de la comisión, con la advertencia expresa de que, si no se emite el informe antes de la reunión, o en esta de forma verbal, el informe se considerará a todos los efectos favorable al contenido del plan. El contenido del informe emitido verbalmente se recogerá íntegramente en el acta de la reunión y se incorporará al expediente. En caso de informes contradictorios, podrá acompañarse una propuesta técnica de armonización, y la comisión adoptará la decisión que proceda.

3. No se considerará desfavorable la incomparecencia, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente.

Artículo 125

Nuevo trámite de información al público por modificaciones sustanciales

1. Si, como consecuencia de los informes y alegaciones recibidas, se pretendiera introducir cambios sustanciales en la versión inicial del plan, se efectuará una nueva información al público por veinte días, ello mediante un anuncio de información pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la sede electrónica de la administración actuante. En este período solo se admitirán alegaciones referidas a los cambios propuestos, pudiendo inadmitirse las que reiteren argumentos o incidan en aspectos no modificados respecto de la primera información al público.

2. Se entenderá por modificación sustancial la que, apreciada la ordenación en su conjunto, suponga una alteración esencial del modelo territorial o urbano definido en la versión sometida a información pública, hasta el extremo de hacerlo sustancialmente distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios. Tampoco se considerará sustancial la modificación que se limite a introducir ajustes o correcciones derivados de alegaciones o informes emitidos en el procedimiento, siempre que no altere esencialmente dicho modelo. Cuando la modificación derive de un informe sectorial preceptivo y vinculante y se limite estrictamente a dar cumplimiento a sus determinaciones, sin margen de apreciación urbanística, no se considerará sustancial.

Artículo 126*Acuerdo de remisión al órgano ambiental para emisión de declaración ambiental*

1. Concluido el trámite de información al público y solicitud de informes sectoriales, el pleno del ayuntamiento aprobará la propuesta final del plan y solicitará del órgano ambiental la emisión de la declaración ambiental estratégica, remitiendo el expediente de evaluación ambiental estratégica completo.
2. El expediente de evaluación ambiental estratégica completo estará integrado, al menos, por los siguientes documentos:
 - a) La propuesta final del plan.
 - b) El estudio ambiental estratégico.
 - c) El resultado de la información pública y de las consultas realizadas.
 - d) Un documento resumen en el que el ayuntamiento describa la integración en la propuesta final del plan de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, así como el resultado de las consultas realizadas y la forma en que estas se han tomado en consideración.
3. Asimismo, podrá acompañarse, con carácter auxiliar y no vinculante para el órgano ambiental, un borrador de declaración ambiental estratégica, para cuya elaboración el ayuntamiento podrá contar con consultores externos especializados.

Artículo 127*La declaración ambiental estratégica*

1. El órgano ambiental emitirá la declaración ambiental estratégica en el plazo de cuatro meses desde la recepción del expediente completo. Durante ese plazo el órgano ambiental podrá solicitar del ayuntamiento las aclaraciones que considere necesarias y recabar los informes que estime procedentes.
2. La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la aprobación definitiva del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del plan, salvo que se acuerde su prórroga en los términos del apartado siguiente.
3. El ayuntamiento, antes de su vencimiento, podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica por un plazo de dos años.

Artículo 128*Aprobación provisional*

1. Emitida la declaración ambiental estratégica y adaptado el documento a sus determinaciones, el pleno del ayuntamiento aprobará provisionalmente el plan y solicitará de la comisión territorial de urbanismo su aprobación definitiva.
2. Si, como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones de la declaración ambiental estratégica fuera necesario introducir cambios en el plan que pudieran calificarse de sustanciales, se efectuará un nuevo trámite de información al público conforme a las reglas establecidas en el artículo 125 de esta ley.

Artículo 129*Aprobación definitiva*

1. El plazo para la aprobación definitiva será de tres meses desde la recepción de la documentación completa. Este plazo se interrumpirá en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
 2. Durante la tramitación del procedimiento de aprobación definitiva los servicios de las comisiones territoriales de urbanismo podrán requerir que se complete el expediente, recabar los informes necesarios y ofrecer alternativas técnicas de consenso.
-

3. Las resoluciones autonómicas de aprobación definitiva no cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde su legitimación democrática, y solo podrán fundarse en motivos de interés supramunicipal o de legalidad. No se aprobarán definitivamente planes que incurran en infracción de la legislación estatal o autonómica.

4. El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan. Por razones de eficacia, y con el consentimiento del ayuntamiento, el acuerdo podrá introducir determinaciones o condiciones de detalle que faciliten su aprobación.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias a subsanar.

c) Denegar la aprobación definitiva.

Artículo 130

Aprobación definitiva parcial o supeditada

1. Cuando las objeciones afecten a áreas o determinaciones concretas y, prescindiendo de ellas, el plan sea aplicable con coherencia, sin quedar comprometido su modelo territorial y urbanístico, se aprobará definitivamente el resto. La parte objeto de reparos quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

2. Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse mediante una corrección técnica específica consensuada con el ayuntamiento, siempre que esta no altere dicho modelo ni introduzca modificaciones sustanciales, la aprobación definitiva quedará supeditada en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en órgano subordinado, incluso unipersonal, la comprobación de que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Artículo 131

Especialidades en la tramitación del plan urbanístico simplificado

1. En la tramitación del plan urbanístico simplificado se seguirá el procedimiento de aprobación del plan general, con las siguientes especialidades:

a) No será necesario efectuar el trámite de consulta previa.

b) Tras la elaboración del borrador y el inicio del trámite ambiental, el órgano ambiental determinará, de acuerdo con la legislación de evaluación ambiental, si el plan debe someterse al procedimiento ordinario o al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica. Cuando, en el procedimiento simplificado, se emita informe ambiental estratégico que concluya que el plan no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se continuará la tramitación conforme a esta ley y, tras la información al público y la solicitud de informes que procedan, se efectuará directamente la aprobación provisional.

2. La conselleria competente en urbanismo colaborará en la tramitación de los planes urbanísticos simplificados. Cuando así lo solicite el municipio afectado, tras la aprobación inicial, la conselleria podrá encargarse de la solicitud de los informes sectoriales.

Sección 3.^a

Tramitación del planeamiento de desarrollo

Artículo 132

Tramitación del plan pormenorizado

1. Se seguirá el procedimiento previsto en la sección 2.^a de este capítulo con las siguientes especialidades:

a) No será necesaria la consulta previa.

b) La evaluación ambiental será realizada por el ayuntamiento a través del órgano que designe.

c) La aprobación definitiva corresponde al pleno del ayuntamiento.

2. Cuando se tramite simultáneamente un plan general y un plan pormenorizado se observarán las siguientes reglas:

- a) El ayuntamiento formulará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, que se remitirá a cada órgano ambiental a través del órgano sustantivo competente para aprobar cada plan.
- b) El órgano ambiental autonómico emitirá el documento de alcance aplicable al plan general. El órgano ambiental municipal emitirá el documento de alcance aplicable al plan pormenorizado.
- c) Podrán compartirse documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de ambos planes.
- d) El trámite de información al público será simultáneo para ambos documentos.
- e) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental autonómico la propuesta de plan general para que emita la declaración ambiental estratégica.
- f) El plan general se aprobará con carácter previo al plan pormenorizado.
- g) Si, como consecuencia de la aprobación definitiva autonómica del plan general, el ayuntamiento propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que supongan modificaciones sustanciales respecto de su versión inicial, se efectuará una nueva información al público en los términos del artículo 125 de esta ley. En ningún caso podrán introducirse cambios que contravengan las determinaciones de la ordenación directiva y estructural del plan general.
- h) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general y, en su caso, la nueva información al público, el ayuntamiento aprobará definitivamente el plan pormenorizado, previa declaración ambiental estratégica emitida por el órgano ambiental municipal.

Artículo 133

Tramitación de los planes parciales y de reforma interior y de los catálogos

La tramitación de los planes parciales y de reforma interior y de los catálogos seguirá el procedimiento previsto en la sección 2.ª de este capítulo con las siguientes especialidades:

- a) Los particulares estarán legitimados para formularlos y solicitar del ayuntamiento su tramitación.
- b) No será necesaria la consulta previa.
- c) La alcaldía, que podrá delegar esta atribución en la junta de gobierno local, será el órgano competente para la aprobación inicial.
- d) La aprobación definitiva corresponde al pleno del ayuntamiento.

Artículo 134

Tramitación de los planes especiales

Se seguirá el procedimiento previsto en la sección 2.ª de este capítulo con las siguientes especialidades:

- a) No será necesaria la consulta previa.
- b) La aprobación definitiva corresponderá al pleno si se trata de planes especiales de ámbito municipal propuestos por el ayuntamiento, salvo cuando alteren determinaciones del plan general, en cuyo caso corresponderá a la comisión territorial de urbanismo conforme a lo previsto en el artículo 115.1.d. La aprobación definitiva corresponderá asimismo a la comisión territorial de urbanismo en el caso de planes de iniciativa autonómica y en los de ámbito supramunicipal.

Artículo 135

Tramitación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la administración urbanística actuante y por los propietarios o titulares de otros derechos o intereses legítimos sobre terrenos, edificios o ámbitos directamente afectados por sus determinaciones, en los términos previstos en esta ley.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por la alcaldía y sometidos a información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la sede electrónica de la administración actuante. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el Pleno los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Artículo 136

Disposiciones comunes relacionadas con la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental

1. En el caso de los planes urbanísticos de desarrollo y de las modificaciones puntuales del plan general, se seguirá el procedimiento simplificado de evaluación ambiental, salvo que resulte exigible su sometimiento directo a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Efectuadas las consultas, el órgano ambiental podrá determinar que el plan debe someterse a una evaluación ambiental ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance.

2. Las consultas ambientales se efectuarán a aquellas administraciones públicas afectadas que, en atención al contenido del plan o de la modificación, se considere que sus determinaciones vayan a tener incidencia en las materias de su competencia, así como a las personas interesadas que deban ser consultadas de conformidad con la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental. El plazo para la emisión de las consultas será de veinte días hábiles.

3. El órgano promotor podrá proponer al órgano ambiental un borrador del documento de alcance o del informe ambiental para elaborar el cual se podrá contar con consultores externos especializados.

4. El plazo para la emisión de informe ambiental estratégico será de tres meses.

5. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años, prorrogable por otros dos, desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica que corresponda de conformidad con la legislación de evaluación ambiental.

Sección 4.ª

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

Artículo 137

Iniciativa particular en el planeamiento urbanístico

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico constituye una competencia indisponible de las administraciones públicas, que no quedará vinculada por actos ni convenios.

2. Los particulares estarán legitimados para presentar propuestas de planes parciales, planes de reforma interior, estudios de detalle y planes especiales en los términos de esta ley.

3. Cuando los particulares estén legitimados para formular un instrumento de planeamiento se aplicarán las siguientes particularidades:

a) La administración competente resolverá sobre la admisión a trámite en el plazo máximo de dos meses desde la entrada de la solicitud, pudiendo requerir la subsanación o mejora conforme a la legislación de procedimiento. El requerimiento suspenderá el plazo para resolver sobre la admisión hasta su efectivo cumplimiento.

b) Admitida a trámite la solicitud, la administración competente iniciará el procedimiento ambiental que corresponda. Emitido el documento de alcance o el informe ambiental estratégico, el ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial en el plazo de un mes. Los promotores de la actuación podrán proponer al órgano ambiental un borrador del documento de alcance o del informe ambiental, según proceda, para elaborar el cual podrá contar con consultores externos especializados.

c) Concluida la fase de aprobación inicial, incluida la información pública y la solicitud de informes, las personas promotoras podrán solicitar la aprobación definitiva ante el órgano competente. El plazo máximo

para resolver y notificar será de tres meses desde la presentación de la solicitud acompañada de la documentación completa. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo negativo, sin perjuicio de la obligación de resolver expresamente.

4. Cuando un plan parcial, un plan de reforma interior, un estudio de detalle o un plan especial se formule por iniciativa particular, podrá tramitarse de manera simultánea el correspondiente sistema de ejecución urbanística. En tal caso, ambos expedientes se someterán de forma coordinada a información pública y a los informes sectoriales que correspondan, y se resolverán conjuntamente, quedando en todo caso supeditada la aprobación definitiva del sistema de ejecución a la previa aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, sin que la tramitación simultánea habilite el inicio de la ejecución material o de actos de gestión que requieran ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

5. La formulación de modificaciones del plan general, así como la de los planes especiales cuando no desarrollen el plan general y la de los catálogos, corresponderá a la administración actuante. Las eventuales propuestas que presenten los particulares podrán ser asumidas, de forma motivada, como propias por la Administración con carácter previo a su tramitación.

Artículo 138

Suspensión del otorgamiento de licencias y declaraciones responsables

1. Con el fin de estudiar la formación, modificación o revisión de los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento e impedir que la nueva regulación quede anticipadamente condicionada, la administración promotora podrá acordar, en zonas o áreas determinadas y gráficamente identificadas, la suspensión del otorgamiento de licencias y de los efectos habilitantes de las declaraciones responsables que se presenten respecto de actuaciones de parcelación, edificación, demolición, cambio de uso u otras actuaciones sometidas a licencia o declaración responsable cuya ejecución pueda resultar incompatible con la ordenación en elaboración. La suspensión podrá comprender asimismo la emisión de informes urbanísticos habilitantes o de compatibilidad urbanística previstos por la normativa sectorial cuando la actuación a la que se refieran pueda resultar incompatible con dicha ordenación. Esta suspensión se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. El acuerdo de aprobación inicial de un plan o de su modificación determinará automáticamente la suspensión del otorgamiento de licencias y de los efectos habilitantes de las declaraciones responsables que se presenten respecto de actuaciones de parcelación de terrenos, edificación, demolición, cambio de uso u otras actuaciones sometidas a licencia o declaración responsable que resulten incompatibles con las nuevas determinaciones, incluida la emisión de informes urbanísticos habilitantes o de compatibilidad urbanística previstos por la normativa sectorial, en aquellas áreas del territorio objeto de aquel cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Los ámbitos afectados por esta suspensión y las actuaciones y títulos habilitantes afectados deberán publicarse en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

3. La suspensión a que se refiere el apartado primero se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para facilitar el estudio del planeamiento o su reforma. Si el acuerdo de aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta convocatoria de información pública tendrá también la duración máxima de un año. Si no se hubiera acordado la suspensión conforme al apartado primero, el plazo máximo de la suspensión derivada de la aprobación inicial será de dos años.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos en este artículo, no podrán acordarse nuevas suspensiones por idéntica finalidad en el plazo de cinco años, que se computará desde el día siguiente al de la extinción de aquellos efectos.

5. La suspensión prevista en el apartado 2 se extinguirá con la aprobación definitiva del planeamiento o por el transcurso del plazo máximo de suspensión sin que se haya aprobado definitivamente el plan. La denegación de las solicitudes de licencia presentadas antes de la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, será indemnizable por el coste del proyecto, devolviéndose asimismo los tributos y cargas que se hubieren devengado. La indemnización por cualesquiera otros perjuicios derivados de la alteración del planeamiento únicamente procederá en los supuestos previstos en la legislación estatal de suelo.

6. Las declaraciones responsables presentadas durante el período de suspensión respecto de actuaciones comprendidas en su ámbito no producirán efectos habilitantes mientras aquella permanezca vigente.

Las declaraciones responsables presentadas con anterioridad a la suspensión conservarán los efectos producidos conforme a esta ley, sin perjuicio de las potestades de comprobación, control e inspección de la Administración y de lo previsto en el artículo 257 cuando la actuación resulte sobrevenidamente incompatible con el planeamiento que finalmente se apruebe.

Artículo 139

Modificaciones de los planes

1. Las modificaciones de los planes se tramitarán conforme al procedimiento aplicable al instrumento de que se trate.
2. La modificación que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos requerirá dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.
3. En toda modificación se incorporará, como documento obligatorio, una memoria justificativa que delimite su objeto y alcance, motive su necesidad y oportunidad, acredite la mejora de la ordenación vigente y evalúe sus efectos urbanísticos. Junto a ella, se aportarán los documentos indispensables y proporcionados al objeto de la modificación, sin perjuicio de aquella otra documentación que resulte exigible por la legislación básica estatal. En particular, cuando proceda, se incluirán los planos y normativa afectados y un texto comparado o consolidado que identifique de forma expresa las determinaciones alteradas. Asimismo, se incorporará la documentación de evaluación ambiental estratégica que resulte exigible conforme a la legislación aplicable.
4. En la tramitación de las modificaciones solo se recabarán los informes de las administraciones públicas cuyas competencias resulten directamente afectadas por su objeto.

Artículo 140

Modificaciones que comporten incremento de edificabilidad, densidad o intensidad de uso

1. Toda modificación del planeamiento que incremente la edificabilidad, la densidad residencial o la intensidad de uso, o que comporte un cambio de uso que suponga una mayor demanda dotacional, deberá justificar expresamente la suficiencia de las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes o previstos, y prever las reservas, obtenciones o medidas compensatorias necesarias para mantener o mejorar el equilibrio dotacional y cumplir los estándares legalmente aplicables, con sujeción, en su caso, al régimen de las actuaciones de dotación y a la equidistribución que proceda.
2. A los efectos del apartado anterior, la modificación cuantificará el incremento de aprovechamiento atribuido, identificará el ámbito afectado y fijará las dotaciones públicas que deban obtenerse o reajustarse. Cuando, por imposibilidad material debidamente justificada, no resulte viable localizar total o parcialmente las nuevas dotaciones en el propio ámbito, podrá preverse su obtención en otro ámbito idóneo de la misma zona de ordenación o área homogénea, o mediante otras fórmulas legalmente admisibles que aseguren de manera efectiva y finalista el restablecimiento del equilibrio dotacional.

Artículo 141

Publicación del planeamiento

1. El órgano que otorgue la aprobación definitiva del plan ordenará su publicación para su entrada en vigor.
2. Con independencia de que la aprobación definitiva sea autonómica o municipal, los planes urbanísticos se publicarán en el boletín oficial de la provincia correspondiente. La publicación incluirá el acuerdo o resolución de aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas urbanísticas aprobadas y, en su caso, la información exigida por la legislación de evaluación ambiental.

Artículo 142

Vigencia y efectos de la aprobación de los planes

1. Los planes serán ejecutivos y entrarán en vigor una vez cumplidos los requisitos de publicación exigidos por la legislación aplicable. En el caso de los planes cuya aprobación definitiva corresponda a las entidades locales, su entrada en vigor se producirá conforme a lo previsto en la legislación reguladora de las bases del régimen local.
-

2. Los planes tienen vigencia indefinida. No obstante, la administración competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o de modificación.

3. La entrada en vigor de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

4. La entrada en vigor de los planes urbanísticos producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico aplicable.

b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados.

Artículo 143

Régimen de las edificaciones y usos preexistentes disconformes con la nueva ordenación.

1. La entrada en vigor de los planes urbanísticos comportará la identificación de las instalaciones, construcciones, obras, edificaciones y usos implantados o erigidos legalmente con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, y su sujeción al régimen que corresponda, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

2. Tendrán la consideración de fuera de ordenación los elementos totalmente incompatibles con la nueva ordenación, para los que el plan prevea su desaparición o cuya permanencia impida o dificulte de forma relevante la ejecución de las determinaciones de la ordenación. En todo caso, deberán ser calificados como totalmente incompatibles los que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.

3. En esta situación únicamente podrán autorizarse obras de mera conservación y las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, sin incremento de volumen, de edificabilidad, de ocupación ni de la intensidad del uso, y sin que puedan autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización que prolonguen la vida útil de la edificación o incrementen su valor de reposición, en los términos que precise el plan.

4. Tendrán la consideración de parcialmente disconformes los elementos que, siendo incompatibles con alguna determinación del plan, no deban desaparecer conforme a este. En esta situación podrán autorizarse, además, obras de rehabilitación, reforma y mejora y, en su caso, cambios de uso, siempre que sean compatibles con la ordenación aplicable y no supongan aumento de volumen, de edificabilidad u ocupación, ni intensifiquen la disconformidad existente.

5. El plan podrá establecer condiciones específicas para su adaptación progresiva y para la corrección de impactos, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 144

Reglas aplicables a la ausencia de planeamiento

1. En los municipios sin planeamiento urbanístico, tendrán el régimen propio del suelo urbano los solares y ámbitos consolidados según los criterios establecidos en la legislación estatal del suelo y en esta ley. El resto del suelo tendrá la consideración legal de no urbanizable.

En los ámbitos que deban considerarse como suelo urbano, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos tercios, solo se autorizará un número de plantas sobre rasante que no rebase ni el de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de calle, correspondiente a la manzana, a la que deba dar frente la nueva construcción. En otro caso, el número máximo de plantas sobre rasante será de dos, incluida la planta baja.

2. En los municipios sin planeamiento urbanístico y en aquellos en los que se hubiera declarado su nulidad, el ayuntamiento podrá tramitar un proyecto transitorio de delimitación del suelo urbano en el que se incluyan los terrenos que, según la legislación estatal de suelo y esta ley, deban ser considerados como suelo urbano. En el proyecto se establecerá la zonificación del suelo urbano, atendiendo a la realidad existente y, si se considera necesario, la ordenación pormenorizada. En su tramitación el órgano ambiental será el municipal y la aprobación definitiva corresponderá a la comisión territorial de urbanismo. En el resto de los trámites se seguirá lo regulado para el plan urbanístico simplificado.

Artículo 145*El registro de planes*

1. En el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se inscribirán los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, una vez aprobados por la Administración.
2. Corresponde a la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo el control y custodia del Registro, así como el tratamiento y difusión de la información por medios electrónicos, y el mantenimiento actualizado del Registro. La inscripción tendrá carácter declarativo y no constitutivo.

Artículo 146*Textos consolidados*

1. Los municipios elaborarán y mantendrán actualizados textos consolidados de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones igualmente en vigor, para facilitar su conocimiento, consulta y aplicación.
2. Los textos consolidados tendrán carácter informativo y técnico, no tendrán valor normativo ni eficacia jurídica autónoma y no podrán innovar, modificar ni sustituir las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística originarios ni de sus innovaciones aprobadas y publicadas. En caso de discrepancia, prevalecerán estos últimos.
3. Los textos consolidados se difundirán por medios electrónicos y se remitirán al Registro autonómico de instrumentos de planeamiento urbanístico a efectos de información y consulta.

TÍTULO IV**GESTIÓN URBANÍSTICA****CAPÍTULO I****Disposiciones generales***Sección 1.ª**Criterios generales***Artículo 147***La ejecución urbanística. Concepto y competencias*

1. La ejecución del planeamiento tiene por objeto la materialización de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y comprende:
 - a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas.
 - b) La participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.
 - c) La equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
 - d) La ejecución material de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
 2. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios, sin perjuicio de la participación de otras administraciones en el marco de sus competencias y de lo dispuesto en esta ley.
 3. La Generalitat podrá, en el ámbito de sus competencias, asumir la condición de administración actuante y promover y ejecutar, por sí misma o a través de sus entidades instrumentales, las actuaciones de ejecución urbanística que resulten necesarias para la obtención de suelo destinado, especialmente, a dotaciones públicas, a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.
 4. Los particulares podrán participar en la actividad de ejecución a través de los procedimientos previstos en esta ley.
-

Artículo 148*Presupuestos y modalidades de la ejecución*

1. La ejecución del planeamiento requiere, en todo caso, la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.
2. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico se llevará a cabo:
 - a) Mediante actuaciones integradas, en el suelo urbanizable y en el suelo urbano incluido en unidades de ejecución.
 - b) Mediante actuaciones de gestión aislada, cuando se trate de suelo urbano no delimitado en una unidad de ejecución y sea necesaria una actividad de ejecución con carácter previo a la edificación.
 - c) Mediante actuaciones de dotación, cuando la intervención atribuya a parcelas de suelo urbano un incremento de edificabilidad lucrativa o un cambio de uso que comporte mayor aprovechamiento urbanístico y exija el reajuste o la ampliación de las dotaciones públicas.
 - d) Mediante actos de edificación, cuando en suelo urbano el ámbito no se incluya en una unidad de ejecución y no resulte necesaria la actuación de gestión aislada.
3. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación. En el caso de simultaneidad, la Administración exigirá garantías suficientes al promotor para asegurar el cumplimiento de las cargas de urbanización y la reparación de los daños y perjuicios que puedan derivarse de la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

*Sección 2.ª**La reparcelación***Artículo 149***Reparcelación: definición y finalidad*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación y nueva división de las fincas incluidas en un ámbito de ejecución, ajustada al planeamiento y a esta ley, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas según su derecho y de los terrenos de cesión obligatoria a la Administración.
2. La reparcelación tiene por objeto:
 - a) Regularizar la configuración y los linderos de las fincas.
 - b) Distribuir equitativamente los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, asignando a cada propietario la parte que le corresponda.
 - c) Situar el aprovechamiento urbanístico privado en las parcelas aptas para la edificación y localizar, en su caso, en esas mismas parcelas el aprovechamiento que corresponda a la Administración.
 - d) Adjudicar a la Administración, libres de cargas, los terrenos dotacionales y edificables que le correspondan.
 - e) Retribuir, cuando proceda, al agente urbanizador mediante la adjudicación de parcelas edificables o mediante la cesión del aprovechamiento necesario para financiar las cargas de urbanización.
 - f) Compensar en metálico a quienes no reciban adjudicación de parcelas por razón de la escasa entidad de su derecho, para evitar adjudicaciones en proindiviso no consentidas o por diferencias de adjudicación.
 - g) Concretar las reservas de vivienda protegida sobre parcelas determinadas de acuerdo con el plan.
 - h) Subrogar los derechos reales existentes sobre las fincas aportadas en las fincas resultantes y fijar, en su caso, las garantías de pago de los saldos de la cuenta de liquidación.

Artículo 150*Modalidades y ámbito de la reparcelación*

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

2. El área reparcelable, que podrá ser discontinua cuando así lo exijan razones de mejor ejecución, de regularización parcelaria o de equivalencia entre adjudicaciones, debidamente justificadas en el proyecto, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a las personas afectadas de haberla tramitado en un solo expediente. La suma de las áreas reparcelables comprenderá la totalidad de la unidad de ejecución.

3. Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable. No obstante, podrán incluirse exclusivamente a efectos de regularización de fincas. En tal caso, el proyecto identificará e incorporará, en su caso, las reservas de aprovechamiento vinculadas a dichos suelos que consten inscritas en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de su mantenimiento y coordinación registral.

Artículo 151

Derechos de los afectados por la reparcelación

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

- a) En caso de retribución en especie, la adjudicación al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de las cargas de urbanización.
- b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presenten aprovechamientos tipo diferentes, corresponderá a cada propietario recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.
- c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá justificadamente para preservar la equivalencia.
- d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario, en vez de ser un terreno, consista en un aprovechamiento urbanístico no materializado mediante transferencia.
- e) En las actuaciones de iniciativa pública autonómica ejecutadas mediante reparcelación forzosa, cuando el programa prevea la retribución total o parcial de los costes de urbanización mediante la adjudicación de parcelas edificables vinculadas a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social que tengan un valor máximo legal o reglado, no procederá su sustitución por pago en metálico respecto de esa retribución. El proyecto de reparcelación deberá justificar la equivalencia entre el valor de las parcelas adjudicadas y los costes de urbanización que con ellas se satisfacen.

Artículo 152

Tratamiento de los bienes de dominio público

- 1. Los bienes de dominio y uso público incluidos en el ámbito de actuación se presumen obtenidos por cesión gratuita, salvo prueba en contrario.
- 2. Cuando dichos bienes hayan sido adquiridos a título oneroso, por expropiación o por cualquier otro título distinto de la cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular.
- 3. Cuando se trate de bienes de dominio público incorporados por cesión gratuita, si la superficie de dichos bienes es igual o inferior a la requerida por el plan, se considerará sustituida por la nueva cesión y no generará derechos a aprovechamiento adicional. Lo dispuesto en este apartado no se aplicará a los bienes de dominio público adquiridos a título oneroso, que se registrarán por su régimen específico y por las reglas generales que correspondan.
- 4. Cuando en la unidad de ejecución resulte precisa la ocupación de bienes de dominio público de titularidad de una administración distinta de la local y el destino urbanístico de aquellos sea distinto del fin al que estén afectados, la administración actuante deberá tramitar y resolver o, en su caso, instar ante la administración titular el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según corresponda. La tramitación de dichos procedimientos no suspenderá la reparcelación. La continuación y, en su caso, aprobación de la reparcelación no prejuzgarán el resultado del procedimiento patrimonial ni producirán por sí solas el cambio de destino o la ocupación del bien, que requerirán la previa adopción de los actos que procedan conforme a la legislación patrimonial aplicable.

Artículo 153*Valoración de bienes y derechos*

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados en la reparcelación se aplicarán, en primer lugar, los criterios pactados por unanimidad por los propietarios afectados y por los titulares de derechos o intereses económicos directamente afectados por la valoración correspondiente, siempre que respeten la ordenación urbanística, no lesionen derechos de terceros y no alteren los deberes legales de cesión, equidistribución y participación pública en las plusvalías. En defecto de pacto unánime, expreso y suficiente, se estará a las normas sobre valoración contenidas en la legislación básica estatal en materia de suelo y, cuando proceda, en la normativa expropiatoria.
2. Tendrán derecho a indemnización, con cargo a la actuación y reflejo en la cuenta de liquidación, los titulares de plantaciones, instalaciones y construcciones de la finca originaria que resulten incompatibles con la ejecución del plan. Su valor se calculará de forma independiente del suelo, conforme a la normativa expropiatoria.
3. Las cargas y gravámenes que recaigan sobre una finca y no puedan mantenerse por subrogación real podrán o bien trasladarse, a solicitud del interesado, sobre la finca resultante con los mismos rangos y garantías, o bien transformarse en un crédito a favor del titular, garantizado con hipoteca sobre la nueva finca en la cuantía que se determine en la reparcelación.
4. Los titulares de actividades legalmente establecidas que deban cesar o trasladarse percibirán la indemnización que proceda con arreglo a la legislación expropiatoria. No habrá derecho a indemnización por el cese o traslado de actividades en precario, de actividades provisionales, aunque dispongan de título habilitante, ni de actividades carentes del título habilitante exigible.
5. El coste de descontaminación de los suelos aportados, así como el tratamiento de residuos peligrosos presentes en edificaciones a demoler, será satisfecho por el titular de la finca afectada, sin perjuicio de lo previsto en la legislación ambiental y de la eventual responsabilidad del causante.
6. Las indemnizaciones indicadas y las restantes cargas de urbanización se distribuirán entre las personas adjudicatarias de las fincas resultantes de conformidad con el aprovechamiento objetivo homogeneizado que corresponda a las parcelas adjudicadas, y se reflejarán en la cuenta de liquidación provisional y definitiva en los términos previstos en esta ley.

Artículo 154*Reglas para distribuir las adjudicaciones*

1. Las parcelas se adjudicarán preferentemente conforme al acuerdo de los propietarios.
2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:
 - a) Se adjudicará la parcela al titular de la finca de origen cuando su derecho sea suficiente para integrar la totalidad de aquella.
 - b) Las parcelas resultantes se situarán, siempre que sea posible, en posición colindante o próxima a las fincas aportadas.
 - c) No se formarán parcelas independientes con superficie inferior a la parcela mínima edificable; los restos se compensarán.
 - d) Tendrá preferencia la adjudicación de parcelas completas; si no fuera posible, se adjudicarán participaciones indivisas; en último término se compensará en metálico.
 - e) Cuando el derecho individual no alcance el 5 % de la parcela de menor aprovechamiento, se compensará en metálico.
 - f) No se podrá adjudicar a ningún titular un exceso superior al 15 % de su derecho, salvo cuando resulte imprescindible para adjudicar la finca soporte de edificaciones lícitas que deban mantenerse conforme al planeamiento, en cuyo caso el exceso se regularizará mediante las compensaciones o indemnizaciones que procedan.
 - g) Los sobrantes se adjudicarán en proindiviso a quienes acrediten defecto de adjudicación, en proporción a su respectivo déficit, salvo que soliciten su compensación en metálico y esta resulte compatible con la equidistribución, la viabilidad de la reparcelación y los derechos de los restantes afectados.

Artículo 155*Reglas especiales sobre proindivisos*

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición unánime expresa de los copropietarios. El proyecto deberá proponer la adjudicación individualizada de las cuotas.
2. Si no fuese posible la adjudicación individualizada y para evitar adjudicaciones en proindiviso, dentro de los quince días siguientes al término de la información pública, los copropietarios podrán formular entre sí requerimientos recíprocos mediante acta notarial.
3. Cada requerimiento ofrecerá, simultánea y alternativamente, pagar o cobrar la indemnización fijada al precio unitario resultante de los valores de repercusión vigentes. El requerido dispondrá de diez días para elegir.
4. El pago o consignación de la indemnización deberá garantizarse financieramente con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos.
5. Los interesados podrán formular propuestas de adjudicación, que serán valoradas en el proyecto conforme a las reglas de esta ley, admitiéndose la adjudicación en proindiviso solo cuando resulte inevitable o funcionalmente necesaria y no contrarie los límites establecidos.
6. En los supuestos de disolución de proindivisos que conlleven el abono de indemnización a favor de otros cotitulares, la eficacia de la adjudicación individualizada quedará condicionada a la previa constitución, por el obligado al pago, de garantía suficiente que asegure el íntegro cumplimiento de la indemnización, en los términos que se determinen reglamentariamente. En defecto de constitución de la garantía en el plazo conferido al efecto, se mantendrá la adjudicación en proindiviso en el proyecto.

Artículo 156*Reglas referidas al ejercicio del derecho del propietario a no participar*

1. Cuando, en los supuestos en que la legislación lo permita, un propietario ejerza su derecho a no participar en la ejecución de la unidad de ejecución, en la tramitación del proyecto de reparcelación se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) El proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes inicialmente atribuibles a los propietarios que se hayan abstenido de participar.
 - b) El proyecto fijará la indemnización que corresponda percibir a dichos propietarios por el valor del suelo según su situación básica, conforme a la legislación del Estado. Esta indemnización constituirá el tipo de licitación de la subasta prevista en la letra c.
 - c) En el trámite de información pública de la reparcelación, las parcelas señaladas en la letra a se adjudicarán mediante subasta, correspondiendo la adjudicación a la oferta económica más alta.
 - d) Efectuado el pago, las parcelas se adjudicarán definitivamente a quien hubiera resultado adjudicatario de la subasta, que asumirá los costes de urbanización que correspondan.
 - e) Si la subasta quedara desierta, en los sistemas de actuación mediante agente urbanizador y de gestión por los propietarios las parcelas se adjudicarán al urbanizador, que deberá abonar al propietario que se hubiera abstenido de participar el importe de la indemnización fijada conforme a la letra b. En el sistema de cooperación, las parcelas se adjudicarán a la administración actuante, que deberá abonar dicho importe.
2. La renuncia se formalizará mediante escritura pública notarial o comparecencia administrativa.
3. Antes de inscribir la reparcelación en el Registro de la Propiedad, se abonará al propietario que se haya abstenido de participar el importe de la indemnización, o se consignará en la caja general de depósitos en caso de rechazo. El importe será el precio resultante de la subasta y, si esta quedara desierta, la indemnización fijada conforme al apartado 1.b. El pago o la consignación corresponderá al adjudicatario de la subasta y, si esta quedara desierta, el urbanizador en los sistemas de actuación mediante agente urbanizador y de gestión por los propietarios, o la administración actuante en el sistema de cooperación.

Artículo 157*Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados*

1. Los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.
2. En los procedimientos de gestión urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

Artículo 158*Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados*

1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste inscrita según la legislación hipotecaria y tampoco resulte acreditada fehacientemente, para su eventual inscripción, por pública notoriedad mediante la correspondiente acta notarial o por otro título público hábil conforme a dicha legislación. La resolución definitiva sobre estas cuestiones corresponde a los tribunales ordinarios.
2. En el supuesto de finca litigiosa conforme al apartado anterior, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.
3. En el supuesto de finca de titularidad desconocida o dudosa, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuante, con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución a la verdadera persona propietaria cuando esta comparezca o acredite su derecho. La administración actuante asumirá la representación de los derechos y los intereses de estas titularidades a los efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otra persona interesada legítima, todo ello sin perjuicio de la tutela judicial superior de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, la retribución se fijará en suelo. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años a contar desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.
4. En el caso de que el titular estuviera en paradero ignorado, tuviera el domicilio desconocido, o la condición de extranjero o no residente, y no haya designado fehacientemente un o una representante en el territorio español, la representación de sus intereses se llevará a cabo conforme a lo previsto para supuestos análogos en la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 159*Identificación registral de fincas*

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá identificarse registralmente. El proyecto de reparcelación será título hábil, en los términos y con los requisitos de la legislación hipotecaria, por sí solo para la inmatriculación de las fincas no inscritas, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto describirá las operaciones de modificación física precisas para formar las fincas resultantes y delimitará y describirá la parte de las fincas de origen no incluida en el ámbito, a fin de su inscripción independiente o como resto de la matriz.
2. Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 160*Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación*

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto de cada propietario, y de conformidad con el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada, las cantidades a abonar o a percibir, compensando los saldos acreedores y deudores y disponiendo su liquidación con carácter previo a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. La persona acreedora neta será indemnizada antes de la inscripción registral de la reparcelación.
-

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

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

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

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

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la liquidación provisional.

d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el Registro de la Propiedad y la aprobación definitiva de la cuenta de liquidación definitiva.

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

Artículo 161

Contenido documental del proyecto de reparcelación

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

a) Memoria, que incluirá las siguientes determinaciones:

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

2.º Descripción de la unidad reparcelable.

3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas.

4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización.

5.º Criterios de adjudicación.

6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de las personas adjudicatarias.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

2. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la finalidad y complejidad de la operación, dejando constancia motivada en la memoria.

Artículo 162*Tramitación de la reparcelación forzosa*

1. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que podrá ser formulado por la Administración o los interesados en el correspondiente procedimiento de ejecución, se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, ello conforme a las siguientes reglas:

a) El plazo de exposición al público y alegaciones, mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica de la administración actuante y notificación individual a los titulares de bienes y derechos, será de un mes.

b) Previa o simultáneamente al inicio de la información al público la administración actuante recabará certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

c) Si, como consecuencia de las actuaciones anteriores, se introdujeran modificaciones sustanciales en el proyecto de reparcelación, se someterá nuevamente a exposición pública, anunciada y notificada del mismo modo, por término de quince días.

d) Se dará audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo de información pública.

2. El proyecto de reparcelación deberá ser aprobado y notificada su resolución por el ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde el acuerdo de iniciación del procedimiento previsto en el apartado anterior. El transcurso de este plazo sin que se haya notificado resolución expresa no producirá la caducidad del procedimiento, sin perjuicio de la obligación de resolver.

El plazo máximo para resolver y notificar podrá ampliarse excepcionalmente en los supuestos y con los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

4. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese el contenido de la reparcelación aprobada.

Artículo 163*Efectos de la reparcelación*

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

a) Transmisión a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como, cuando proceda conforme a la legislación patrimonial aplicable, la mutación demanial de los bienes de dominio público afectados para su adscripción a los fines previstos por el plan, sin perjuicio de los actos y procedimientos patrimoniales que resulten preceptivos.

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

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos, tanto provisionales como definitivos, inherentes al proceso urbanizador. No procederá la afección cuando el adjudicatario de la correspondiente finca resultante haya garantizado de otro modo el pago de los gastos y cargas, provisionales y definitivos, o en el caso de que el proyecto de reparcelación haya concretado la responsabilidad por obligaciones que la afección garantiza sobre determinadas fincas de resultado cuyo valor sea suficiente para cubrir aquella.

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

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

3. La ocupación de las fincas podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración actuante la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a las personas interesadas con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándolas al levantamiento del acta de ocupación. En la fecha señalada se formalizará la correspondiente acta, que dejará constancia de la finca afectada, de las personas comparecientes, de las circunstancias de la ocupación y, cuando proceda, de la descripción y valoración provisional de los bienes o derechos afectados, sin perjuicio de lo que resulte del proyecto de reparcelación.

4. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la Administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

5. Cuando los terrenos de cesión obligatoria estén destinados por el planeamiento a la implantación de un uso o servicio público de competencia de una administración distinta de la administración actuante, el proyecto de reparcelación identificará dicha administración, con intervención o audiencia en el procedimiento, a los efectos de facilitar la posterior afectación, adscripción, transmisión o mutación demanial que proceda conforme a la legislación patrimonial aplicable.

La aprobación de la reparcelación producirá los efectos previstos en el apartado 1.a, sin perjuicio de los actos de aceptación, adscripción, afectación, mutación demanial, actualización inventarial o formalización patrimonial que resulten procedentes conforme a la legislación patrimonial.

Artículo 164

La reversión de la reparcelación

La reversión de una reparcelación definitivamente aprobada procederá cuando, conforme a esta ley y a la legislación estatal aplicable, exista una causa legal o una resolución administrativa o judicial firme que determine la necesidad de dejar sin efecto, total o parcialmente, sus determinaciones. En particular, podrá acordarse cuando la resolución del programa de actuación comporte el cese definitivo de la actuación y se acuerde restablecer la situación jurídico-real anterior, o cuando la anulación o pérdida de eficacia del planeamiento o de la propia reparcelación haga incompatible el mantenimiento de las adjudicaciones efectuadas. En estos casos se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se seguirá el mismo procedimiento previsto en esta ley para la reparcelación forzosa.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos, o cuya existencia conste por nota al margen en caso de cancelación formal, sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a las que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 165

Reparcelación voluntaria

1. Se considera reparcelación voluntaria la que, formalizada en escritura pública por la totalidad de las personas propietarias y titulares de derechos reales afectados, concreta el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas o la normalización de fincas conforme al plan. La reparcelación voluntaria gozará de preferencia sobre la forzosa.

2. El procedimiento se iniciará mediante solicitud dirigida a la administración actuante, acompañada de la escritura pública de reparcelación voluntaria y de la documentación técnica y jurídica necesaria para comprobar su adecuación al planeamiento, a esta ley y a la legislación hipotecaria aplicable. La documentación prevista para el proyecto de reparcelación podrá reducirse o adaptarse en atención a la naturaleza voluntaria de la operación, siempre que permita identificar las fincas de origen y resultado, las personas titulares afectadas, los derechos y cargas existentes, las adjudicaciones propuestas, las cesiones, compensaciones y afecciones que procedan y la cuenta de liquidación, en su caso.

3. La administración actuante incorporará al expediente los informes técnico y jurídico necesarios para verificar la adecuación de la reparcelación voluntaria al planeamiento, a la legislación urbanística, al principio de equidistribución y a los derechos de terceros. Cuando no proceda información pública, la administración actuante resolverá sobre la aprobación de la reparcelación voluntaria previa comprobación de la suficiencia del consentimiento prestado por la totalidad de las personas propietarias y titulares de derechos reales afectados.

4. Los proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad se someterán a información pública en los mismos plazos previstos para la reparcelación forzosa, salvo en el caso de reducciones de superficie respecto de las registrales sin incidencia en el resto de las propiedades. También se dará audiencia a los titulares registrales no intervinientes o a quienes resulten afectados por modificaciones introducidas durante la tramitación.

5. La aprobación de la reparcelación voluntaria corresponderá a la administración actuante y surtirá los efectos de la reparcelación forzosa. El acuerdo de aprobación, una vez firme en vía administrativa, se notificará a las personas interesadas y, junto con la escritura pública de reparcelación voluntaria y la documentación complementaria que proceda, constituirá título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

6. El plazo máximo para resolver y notificar la solicitud de aprobación de la reparcelación voluntaria será de tres meses desde la presentación de la solicitud con la documentación completa. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada.

Artículo 166

Reparcelación en régimen de propiedad horizontal

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

2. La parte alícuota de la obra adjudicada a la parte promotora, de valor equivalente a los costes de ejecución por ella asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario u otra garantía financiera equivalente, en beneficio de las personas propietarias retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

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

4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen separados y ello supone un especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.
5. Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.
6. Las personas propietarias de los edificios que la actuación conserve como enclaves inalterados serán mantenidas en su propiedad, sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.
7. Los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o a una compensación económica equivalente al valor del alquiler del inmueble de su propiedad afectado por la actuación.
8. Una vez aprobado por la administración actuante, el proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública otorgada por la parte promotora, con cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación hipotecaria estatal para su acceso al Registro de la Propiedad.
9. En lo no previsto específicamente en este artículo, serán aplicables las reglas generales de la reparcelación establecidas en los artículos anteriores de esta sección en cuanto resulten compatibles con la naturaleza y régimen específico de la reparcelación en propiedad horizontal.

Artículo 167

Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de fincas de resultado bajo el régimen de complejo inmobiliario

1. La reparcelación podrá desarrollarse a través de la constitución de complejos inmobiliarios en todos aquellos casos en que las fincas de resultado deban integrarse en dicho régimen, ya por coexistir en un mismo plano vertical, ya por integrarse dentro de una edificación o conjunto de edificaciones preexistentes o en construcción. Serán fincas de resultado de la reparcelación tanto la finca matriz del complejo como cada uno de sus elementos privativos. Dentro de cada uno de éstos, a su vez, podrán crearse fincas de resultado integradas en regímenes de propiedad horizontal.
2. La reparcelación de fincas se realizará necesariamente a través de un complejo inmobiliario en aquellos casos en los que el instrumento de ordenación urbanística que se ejecute destine superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, de conformidad con la legislación básica estatal, previa la desafectación que proceda y con las limitaciones y servidumbres necesarias para la protección del dominio público.
3. En todo caso, la certificación del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación servirá de título para declarar la obra nueva de las edificaciones no inscritas que deban integrarse en el complejo inmobiliario y para la constitución de este, y deberá incorporar las determinaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación estatal para la declaración de obra nueva, la constitución del complejo inmobiliario y su acceso al Registro de la Propiedad.

Artículo 168

Reparcelación económica

La reparcelación económica cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en el ámbito de actuación, hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.
- b) La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutivas y, en su caso, a rectificar la configuración y los linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales, a practicar las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios y a redistribuir los terrenos en los que no concurren las circunstancias que justifican su carácter económico.

Artículo 169

Transferencia de aprovechamiento

1. Cuando fuera necesario para una justa equidistribución de los beneficios y cargas resultantes de la ejecución de planes, el proyecto de reparcelación podrá adjudicar, como finca de resultado, aprovechamiento urbanístico cuya concreción deba realizarse en un ámbito distinto al reparcelado.

2. De la misma forma, la transferencia de aprovechamiento urbanístico podrá autorizarse entre la Administración y los propietarios como procedimiento para la adquisición por aquella de suelo destinado a elementos de la red primaria o a dotaciones y equipamientos de la red secundaria.

3. Las transferencias voluntarias de aprovechamiento entre particulares requerirán aprobación del ayuntamiento, a propuesta suscrita por las partes interesadas, previa comprobación de su conformidad con el planeamiento y con las condiciones y equivalencias de valor establecidas en esta ley. Aprobada la transferencia, se formalizará en escritura pública y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

4. El aprovechamiento urbanístico que, como consecuencia de las actuaciones referidas, no se concrete como parte de la propiedad de una finca, podrá acceder al Registro de la Propiedad como finca independiente, en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Sección 3.ª

Las cargas de urbanización

Artículo 170

Cargas de urbanización

1. En las actuaciones sujetas a reparcelación, las fincas de resultado quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cargas de urbanización, en los términos de esta ley; la afección se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación aplicable.

2. En las actuaciones edificatorias que requieran obras accesorias de urbanización, quedarán afectas, con carácter real, directo e inmediato, las fincas o elementos privativos beneficiados al cumplimiento del deber de costear dichas obras, con constancia registral en los mismos términos.

3. Tienen la consideración de cargas de urbanización:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, drenaje y evacuación de aguas pluviales, abastecimiento, energía, comunicaciones electrónicas, alumbrado y demás infraestructuras y redes de servicio previstas en el planeamiento, incluidas las conexiones exteriores indispensables para su funcionalidad.

b) Las obras de jardinería, arbolado y mobiliario urbano de los espacios libres públicos.

c) Las indemnizaciones, incluidos realojo y retorno, derivadas de la demolición de edificaciones o la extinción de derechos incompatibles con la ordenación y, en su caso, los costes de descontaminación de suelos, cuya imputación se determinará conforme a la legislación aplicable en materia de suelos contaminados.

d) Los gastos de redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización y reparcelación, los gastos de gestión y, en su caso, el beneficio empresarial del agente urbanizador, así como los costes financieros asociados a la ejecución previstos en el programa de actuación. El beneficio empresarial del agente urbanizador se calculará sobre la suma del coste de las obras de urbanización, de los gastos de redacción y tramitación de los instrumentos y proyectos necesarios y de los gastos de gestión repercutibles, sin que pueda exceder del 10 % de dicha suma.

e) Los gastos de control de calidad, garantía y conservación de las obras hasta su recepción definitiva, así como los costes de constitución de las garantías que sean legalmente repercutibles a las personas propietarias. No tendrán la consideración de carga de urbanización los costes de las garantías constituidas por el agente urbanizador para asegurar el cumplimiento de obligaciones que le correspondan específicamente por razón de su posición jurídica.

f) Los demás gastos directamente vinculados a la ejecución de la actuación que estén expresamente previstos en el planeamiento o en el programa de actuación y sean legalmente repercutibles.

4. Las personas obligadas tendrán derecho a reintegrarse, en los términos y con el alcance previstos en la normativa sectorial aplicable, de los gastos de primera instalación y, en su caso, extensión o refuerzo de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y comunicaciones electrónicas, en la parte que no sea repercutible a los usuarios finales. El reintegro se articulará, preferentemente, mediante los convenios que al efecto se suscriban, que deberán ser aprobados por la administración actuante, previa acreditación y comprobación municipal del coste. En defecto de acuerdo, la administración actuante resolverá lo procedente conforme a la normativa sectorial aplicable y, en su caso, a la legislación estatal aplicable.

5. Los conceptos previstos en el apartado 3 se definirán y valorarán en los instrumentos de ejecución que correspondan. Las obras y gastos previstos en las letras *a*, *b* y *e* se detallarán en el proyecto de urbanización. Los restantes conceptos se integrarán y valorarán en la cuenta de liquidación provisional y, en su caso, definitiva del instrumento de equidistribución que corresponda y, cuando proceda, en el programa de actuación.

6. El coste total se distribuirá entre las fincas o elementos privativos afectados conforme al principio de equidistribución y, en su caso, mediante la reparcelación, con individualización separada de aquellos conceptos que, por su naturaleza, deban imputarse específicamente a determinadas fincas o elementos privativos beneficiados.

Artículo 171

Proyecto de urbanización

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras, redactado por personal con la habilitación profesional correspondiente, que detalla los servicios y dotaciones fijados en el planeamiento con el grado de precisión necesario para que pueda ser ejecutado por técnico distinto de su autor.

2. El proyecto no podrá modificar las determinaciones del planeamiento ni contener disposiciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las adaptaciones estrictamente necesarias derivadas de la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica de la administración actuante. Cuando el proyecto se tramite conjuntamente con el programa de actuación o con el instrumento de equidistribución, la información pública podrá sustanciarse de forma conjunta. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

4. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad y accesibilidad universal, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

El proyecto contendrá, al menos, una memoria descriptiva y justificativa de las obras, los planos de información, situación, proyecto y detalle necesarios para su ejecución, el pliego de condiciones técnicas, las mediciones, la programación por etapas o fases cuando proceda, los cuadros de precios y el presupuesto detallado de ejecución material, así como los estudios e informes exigidos por la normativa sectorial aplicable. Reglamentariamente podrá desarrollarse este contenido y adaptarse a la naturaleza y características de las obras.

5. No será preceptivo el trámite de información pública en los proyectos de mera conservación, reparación o reposición de servicios en elementos de urbanización existentes, ni en los de urbanización de tramos aislados de calles, siempre que no comporten reparto de costes a terceros ni requieran la ocupación de bienes de titularidad distinta de la administración actuante. En todo caso, deberá publicarse el acuerdo de aprobación en la sede electrónica municipal. Las acometidas y conexiones a las redes vinculadas a licencias u órdenes de ejecución se autorizarán mediante dichos títulos, sin necesidad de proyecto de urbanización.

Artículo 172

Régimen de contratación de las obras de urbanización

La contratación de las obras de urbanización se ajustará, en todo caso, a los principios de transparencia, publicidad, concurrencia e igualdad de trato. La legislación de contratos del sector público será aplicable cuando proceda conforme a su propio ámbito de aplicación.

Artículo 173

Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores

1. Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de redes públicas de urbanización que presten servicio a más de un ámbito de actuación o sector, el planeamiento urbanístico las calificará como redes públicas comunes y fijará los criterios de imputación del coste de ejecución entre los

ámbitos o sectores beneficiados, con independencia de su fase u orden de ejecución, de conformidad con el principio de equidistribución.

2. Los propietarios de los terrenos comprendidos en los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora específica para su gestión y ejecución coordinada, previa aprobación administrativa, cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes previsiones:

a) Los criterios para la redacción de los proyectos de obras de las redes comunes y su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.

b) Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.

c) La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico y su eventual actualización por fases.

d) Los mecanismos de ajuste y compensación entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón de su emplazamiento, capacidad o cronograma de ejecución de las redes públicas comunes.

e) Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y el régimen de reintegro correspondiente, así como su recaudación por la administración actuante en vía de apremio en caso de impago.

3. El coste de las redes públicas comunes tendrá la consideración de carga de urbanización para los ámbitos de actuación o sectores beneficiados, en la proporción que resulte de los criterios de imputación establecidos por el planeamiento urbanístico.

4. Para garantizar el pago futuro, la actualización de su valor y el reparto equitativo del coste de las redes públicas comunes, la administración actuante podrá establecer un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que determine las fórmulas de actualización y el régimen de imputación entre los ámbitos o sectores beneficiados. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista para infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar con posterioridad a la edificación.

Artículo 174

Recepción de las obras de urbanización

1. El ayuntamiento es el órgano competente para recibir las obras de urbanización, bien de oficio o a solicitud de quien las haya ejecutado. La recepción podrá ser total o parcial, por fases o unidades funcionales autónomas, y se formalizará en el acta de recepción.

2. A la solicitud se acompañará certificación de la dirección facultativa acreditativa de la terminación y conformidad de las obras. Cuando la recepción se tramite de oficio, deberá incorporarse al procedimiento informe técnico municipal que acredite la terminación de las obras y su conformidad con el proyecto de urbanización aprobado. El ayuntamiento dispondrá de tres meses para resolver; dentro de este plazo podrá, mediante acuerdo motivado y una sola vez, suspender el cómputo para requerir la subsanación de las deficiencias detectadas, otorgando un plazo que no podrá exceder de seis meses.

3. Transcurrido el plazo para resolver sin notificación expresa, las obras se entenderán recibidas provisionalmente por silencio positivo. A petición de la persona solicitante, el ayuntamiento expedirá certificación acreditativa con los mismos efectos que el acta. Si se deniega la recepción, el acuerdo deberá describir las deficiencias con precisión y fijar plazo para subsanarlas. La apertura al uso público acordada o autorizada expresamente por el ayuntamiento, o la puesta en servicio de la urbanización por actos inequívocos de la Administración, se considerará recepción tácita.

4. La recepción tendrá carácter provisional durante un año, que tendrá la consideración de plazo de garantía. Durante dicho plazo, sin perjuicio del deber de conservación que corresponda conforme al artículo 175, la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización responderá de la subsanación de los defectos imputables a su ejecución que se manifiesten. Transcurrido el plazo sin reparos, o subsanados estos, el ayuntamiento acordará la recepción definitiva, devolverá las garantías constituidas y asumirá plenamente la conservación de la urbanización, en los términos previstos en el artículo 175.

5. Cuando las obras de urbanización se ejecuten mediante un contrato sujeto a la legislación de contratos del sector público, su recepción, plazo de garantía y régimen de responsabilidad se regirán por dicha

legislación en cuanto resulte aplicable. Asimismo, la ocupación efectiva o puesta en servicio de las obras sin recepción formal deberá ajustarse a los requisitos establecidos en aquella legislación.

Artículo 175

Deber de conservación de las obras de urbanización

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción definitiva municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización. Este deber comprende la conservación y el mantenimiento ordinarios de las obras y es independiente de la responsabilidad por los defectos imputables a su ejecución durante el período de garantía regulado en el artículo anterior.

2. El deber de conservación, una vez producida la recepción definitiva municipal de las obras, corresponde al ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

3. Las obras de urbanización, una vez recibidas definitivamente, se incorporarán al dominio y patrimonio municipales conforme a su naturaleza jurídica.

4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por propietarios que representen las tres cuartas partes de la superficie privada del ámbito.

b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.

c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.

En estos supuestos, el acuerdo de constitución y, en su caso, el instrumento de ordenación que lo prevea deberá fijar un plazo determinado, motivar la concurrencia de las circunstancias que justifican la atribución del deber de conservación a la entidad urbanística de conservación y delimitar su alcance material, coordinándolo con la prestación de los servicios públicos municipales y su forma de gestión, sin perjuicio del régimen tributario local aplicable. En el supuesto previsto en la letra c, deberán motivarse específicamente las razones de sostenibilidad económica que justifiquen dicha atribución. El plazo podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso y motivado, adoptado antes de su vencimiento, cuando subsistan las razones que justificaron la atribución del deber de conservación a la entidad urbanística de conservación.

CAPÍTULO II

La ejecución de las actuaciones integradas

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Artículo 176

Actuaciones integradas y unidades de ejecución

1. Son actuaciones integradas las actuaciones de ejecución urbanística que se desarrollan mediante una o varias unidades de ejecución en suelo urbano o urbanizable y que tienen por objeto ejecutar de forma conjunta la ordenación pormenorizada, mediante la realización de las operaciones jurídicas y materiales necesarias para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La unidad de ejecución es el ámbito delimitado para el desarrollo de una actuación integrada. En ella se desarrollan, de forma integrada, las operaciones jurídicas y materiales necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada y cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

3. Corresponde al instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada delimitar las unidades de ejecución.

4. La delimitación de las unidades de ejecución deberá garantizar su idoneidad técnica, viabilidad económico-financiera y la efectiva equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística. Las unidades de ejecución serán continuas, salvo que, de forma justificada, se delimiten como discontinuas por existir vinculación funcional entre los distintos ámbitos que las integren.

5. Cuando el planeamiento no prevea la delimitación, el ayuntamiento podrá aprobarla de oficio o a solicitud de persona interesada, previa información pública de veinte días mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica de la administración actuante, con audiencia a los propietarios afectados. El plazo máximo para resolver y notificar será de cuatro meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, si el procedimiento se inició a instancia de parte, se producirá la desestimación por silencio; y, si se inició de oficio, la caducidad. La aprobación definitiva se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica de la administración actuante. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución. La delimitación, modificación o división de las unidades de ejecución no podrá comportar la alteración de determinaciones del planeamiento vigente que requieran su modificación. Cuando resulte necesaria dicha alteración, deberá tramitarse la correspondiente modificación del planeamiento por el procedimiento legalmente establecido.

6. El planeamiento o, en su defecto, el ayuntamiento podrá autorizar el desarrollo por fases o por unidades funcionales autónomas, siempre que cada una asegure los servicios urbanísticos básicos y no difiera la materialización de las cesiones.

Artículo 177

Sistemas de actuación

1. Las actuaciones integradas se ejecutan mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de gestión por los propietarios.
- b) Sistema de cooperación.
- c) Sistema de agente urbanizador.
- d) Sistema de expropiación.

2. El sistema de actuación aplicable lo determinará el ayuntamiento, de forma expresa y motivada. En los sistemas de gestión por los propietarios, cooperación y agente urbanizador, dicha determinación se efectuará en el acuerdo de aprobación del programa de actuación, a la vista de la propuesta contenida en este.

3. La gestión directa por la administración actuante, por sí misma o a través de sus entidades instrumentales, no constituye un sistema de actuación autónomo. Se desarrollará mediante el sistema de cooperación cuando la Administración asuma la ejecución de la urbanización con cargo a los propietarios, o mediante el sistema de expropiación cuando concurran los presupuestos propios de este, de conformidad con las reglas establecidas para cada sistema en esta ley.

Artículo 178

Programas de actuación

1. Los programas de actuación son instrumentos de gestión urbanística que establecen las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de gestión por los propietarios, cooperación y agente urbanizador.

2. Sin perjuicio de las especialidades de cada sistema, el programa contendrá, al menos:

- a) La identificación del promotor y la relación de titulares según el catastro y, en su caso, el Registro de la Propiedad.
 - b) La justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto.
 - c) La estimación desglosada y justificada de los gastos de urbanización y, en su caso, de las conexiones exteriores indispensables para su funcionalidad.
 - d) Los plazos para la ejecución de la actuación.
-

- e) Los medios de financiación previstos por el promotor que garanticen la ejecución, con acreditación de su suficiencia económico-financiera.
- f) Los documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa o el proyecto de reparcelación, podrán constituirse las garantías que procedan.
- g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones, afectación de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones, que, en el sistema de actuación mediante agente urbanizador, tendrán el carácter de mejoras ofertadas y se someterán a las reglas de concurrencia y valoración establecidas en el procedimiento de selección.
- h) En su caso, el régimen de relaciones entre urbanizador y propietarios y los modos de retribución del urbanizador.

3. En las actuaciones integradas de nueva urbanización, el programa deberá incorporar la memoria de viabilidad económica de la actuación. Asimismo, cuando la ejecución comporte la implantación o ampliación de infraestructuras, dotaciones o espacios públicos cuyo mantenimiento y conservación hayan de ser asumidos por la Administración, deberá incorporar también el informe de sostenibilidad económica, con el grado de detalle adecuado al alcance de la actuación.

Artículo 179

Elaboración y aprobación de los programas de actuación

1. Los programas de actuación podrán ser elaborados por los particulares, por el ayuntamiento o por cualquier otra administración pública. El ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.
2. Los programas de actuación se tramitarán siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:
 - a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará individualmente a los propietarios y demás titulares registrales de bienes y derechos afectados y, respecto de las fincas no inmatriculadas o cuando no conste titular registral, a quienes figuren como titulares en el catastro, sin perjuicio de la determinación definitiva de las titularidades, derechos y cargas que proceda en el instrumento de equidistribución. La información al público se anunciará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica de la administración actuante.
 - b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, motivando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente. Cuando las modificaciones introducidas alteren sustancialmente las determinaciones del programa sometido a información pública, en particular su ámbito, las cargas de urbanización o las condiciones esenciales de ejecución, se someterán las modificaciones a un nuevo período de información pública de un mes y se dará audiencia o se efectuará la correspondiente notificación individual a los afectados cuando proceda. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los propietarios y demás titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el boletín oficial de la provincia.
 - c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán tramitarse y aprobarse junto con el programa de actuación.
 - d) El plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva será de tres meses desde la finalización del período de información pública o, cuando se haya reiterado dicho trámite conforme a la letra b, desde la finalización del último período de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, cuando el programa haya sido promovido a solicitud de persona interesada, la solicitud se entenderá desestimada, sin perjuicio de la obligación de resolver. En los procedimientos iniciados de oficio, el transcurso del plazo no determinará por sí mismo la caducidad del procedimiento.
3. El programa de actuación podrá tramitarse de forma independiente o simultánea con el instrumento de planeamiento de desarrollo y con el proyecto de urbanización que, en su caso, resulten necesarios para la actuación. En tal supuesto, la aprobación definitiva del programa requerirá la previa o simultánea aprobación de dichos instrumentos.

Sección 2.ª

El sistema de gestión por los propietarios

Artículo 180*Concepto*

El sistema de gestión por los propietarios tiene por objeto la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente a una unidad de ejecución por el propietario único, por la totalidad de los propietarios o por quienes cuenten con el apoyo mayoritario de la propiedad del suelo en los términos del artículo siguiente. El sujeto promotor adquirirá la condición de urbanizador de la actuación con la aprobación definitiva del programa de actuación por la administración actuante, bajo su dirección, inspección y control.

Artículo 181*Sujetos y requisitos*

1. Podrán promover el programa de actuación en régimen de gestión urbanística por propietarios y ser designados urbanizadores de la actuación:

a) El propietario único o los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación, actuando solidariamente y, en su caso, en régimen de reparcelación voluntaria.

b) La agrupación de interés urbanístico, las entidades mercantiles u otras personas jurídicas o físicas que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación y que dispongan de la propiedad o del apoyo expreso de más del 50 % de la superficie catastral de los terrenos del ámbito de la actuación, descontados los suelos de titularidad pública. Cuando los terrenos pertenezcan conjuntamente a varias personas, el porcentaje se computará por referencia a las cuotas de participación que correspondan sobre ellos. Todo ello, sin perjuicio de la posterior acreditación de la titularidad registral en las fases que proceda.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, también podrán actuar en régimen de gestión urbanística por propietarios los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 182*Iniciativa y procedimiento*

1. Los sujetos previstos en el artículo anterior presentarán ante la administración actuante el programa de actuación, que incluirá, en su caso, los estatutos y la escritura fundacional de la agrupación de interés urbanístico.

2. El procedimiento comprenderá la aprobación inicial por el órgano municipal competente, la información pública por un mes con publicación en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica municipal, la notificación individual a los propietarios y demás titulares registrales, y la aprobación definitiva. El acuerdo se notificará y publicará en el boletín oficial de la provincia. El plazo máximo para resolver y notificar será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 183*Régimen jurídico de la agrupación de interés urbanístico*

1. Podrán constituir una agrupación de interés urbanístico los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación que representen más de la mitad de la superficie computable, descontados los suelos de titularidad pública. Cuando alguno de los terrenos pertenezca conjuntamente a varias personas, el porcentaje se computará por referencia a las cuotas de participación que correspondan sobre él. La agrupación podrá integrar, en los términos estatutarios, a empresas urbanizadoras o a otros sujetos que participen en la gestión o ejecución de la unidad de ejecución, sin que dicha integración altere el requisito de apoyo mayoritario de la propiedad.

2. La agrupación de interés urbanístico adquirirá personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde el otorgamiento de la escritura pública de constitución. Tendrá la

consideración de entidad urbanística colaboradora, a los efectos de esta ley, en cuanto a su actividad de ejecución, desde su inscripción en el registro municipal previsto en el apartado siguiente.

3. La agrupación se constituirá en escritura pública y se inscribirá en el registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras que lleve el ayuntamiento. Se registrará por el derecho privado, salvo en lo relativo a su organización interna y a sus relaciones con la Administración, que se registrarán por el derecho público.

4. La integración en la agrupación conllevará la afeción real, con anotación en el Registro de la Propiedad, de los terrenos incorporados al cumplimiento de sus fines. La agrupación únicamente podrá ostentar poder dispositivo, con carácter fiduciario, sobre los terrenos cuando este le haya sido atribuido expresamente por sus propietarios en la escritura de constitución o de incorporación, y exclusivamente para los actos necesarios para el cumplimiento de los fines de la actuación. La mera incorporación a la agrupación no comportará por sí sola la atribución de dicho poder dispositivo.

5. La incorporación a la agrupación y la participación de los propietarios no promotores en la actuación se registrarán por lo dispuesto en los artículos 184 y 185 de esta ley, en el programa de actuación y en la reparcelación.

Artículo 184

Incorporación de propietarios y opción de no participación

1. Los propietarios no promotores de la actuación podrán participar en ella en régimen de justa distribución de beneficios y cargas, con igualdad de derechos y obligaciones, en el seno de la reparcelación y conforme al programa. La incorporación de los propietarios no promotores y su contribución a la urbanización se ajustarán a lo dispuesto en esta sección, en el programa de actuación y en la reparcelación.

2. Durante el plazo de información pública del programa de actuación, los propietarios no promotores deberán manifestar expresamente si ejercen la opción de no participar en la actuación, instando la adquisición forzosa de su finca, que se instrumentará conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de esta ley, con carácter previo a su ocupación y en el seno de la reparcelación. En el mismo plazo, los propietarios que permanezcan en la actuación deberán comunicar la modalidad de su contribución a la urbanización, en dinero o en especie.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior sin manifestación expresa, se entenderá que el propietario no ejercita la opción de no participación y que permanece en la actuación, participando en la reparcelación y quedando sujeto a las cargas y deberes derivados de la urbanización en los términos establecidos en esta ley, en el programa de actuación y en la reparcelación. En tal caso, su contribución a la urbanización se realizará en dinero.

Artículo 185

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios no promotores

1. El programa de actuación establecerá el régimen de relaciones entre el urbanizador de la actuación y los propietarios no promotores que permanezcan en la actuación y, en su caso, con los titulares de derechos afectados, así como la modalidad y condiciones de la retribución del urbanizador de la actuación.

2. El programa de actuación deberá precisar, al menos:

a) Los criterios de valoración del suelo y de los bienes y derechos afectados.

b) La estimación íntegra de las cargas de urbanización y el límite máximo de los gastos de gestión repercutibles a los propietarios, con indicación de la metodología de cálculo aplicable.

c) La modalidad, los criterios de determinación, los plazos y las garantías de la retribución del urbanizador de la actuación.

d) Los criterios de equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, las bases para las compensaciones que procedan.

e) Los mecanismos de información a los propietarios sobre la ejecución de la actuación, las certificaciones de obra y las liquidaciones provisionales y definitivas que les afecten.

3. Los propietarios no promotores que no hubieran ejercido la opción prevista en el artículo 184.2 de esta ley participarán en la actuación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas y satisfarán su contribución a la urbanización y la retribución del urbanizador de la actuación en la modalidad comunicada conforme al artículo 184.2 o, en defecto de manifestación expresa, en dinero conforme al artículo 184.3, todo ello de acuerdo con lo establecido en el programa de actuación y en la reparcelación.

4. Los propietarios tendrán derecho a recibir información completa y actualizada sobre los costes de urbanización, los gastos de gestión, la ejecución de las obras y las liquidaciones que les afecten, así como a formular observaciones y alegaciones respecto de las partidas, repercusiones o imputaciones que consideren contrarias al programa de actuación o a esta ley.

5. La modificación sustancial de las condiciones económicas o de los plazos esenciales de la actuación requerirá acuerdo motivado, fundado en causas objetivas sobrevenidas debidamente justificadas, previa audiencia de los propietarios afectados y sin alterar la igualdad de trato ni los criterios de equidistribución establecidos.

6. Cuando el urbanizador contrate con terceros la ejecución material de las obras de urbanización, deberá respetar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e integridad. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de la legislación de contratos del sector público cuando resulte aplicable por la naturaleza del sujeto contratante o del contrato.

Artículo 186

Reparcelación, afección real y cesiones

1. El urbanizador designado dentro del sistema de gestión por propietarios formulará el proyecto de reparcelación para su tramitación y aprobación.
2. Los terrenos de los propietarios participantes quedarán afectados, con afección real inscribible, al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar mediante nota al margen en el Registro de la Propiedad con ocasión de la tramitación de la reparcelación.
3. La transmisión a la administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria, libres de cargas, se producirá por ministerio de la ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 187

Responsabilidad, incumplimientos y garantías

1. El urbanizador de la actuación será responsable, frente a la administración actuante, de la urbanización completa del ámbito y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes cuando así se establezca en el programa. Deberá prestar las garantías de correcta ejecución que se establezcan y, supletoriamente, conforme a la legislación de contratos del sector público.
2. Las cantidades adeudadas por los propietarios serán exigibles por la administración actuante mediante el procedimiento de apremio, a petición del urbanizador de la actuación.
3. El incumplimiento grave o reiterado por el urbanizador de la actuación de sus obligaciones, de los plazos o de los compromisos esenciales habilitará a la administración actuante, previa audiencia y declaración de incumplimiento, para resolver el programa, acordar la sustitución del urbanizador de la actuación o alterar el sistema de actuación conforme a esta ley. La resolución del programa se tramitará en los términos previstos en el artículo 200 de esta ley, en cuanto resulten compatibles con la naturaleza del sistema de gestión por los propietarios.

Artículo 188

Modalidad simplificada por unanimidad o propietario único

1. Cuando la totalidad de los propietarios de la unidad de ejecución asuman solidariamente la actuación y designen representante único, o cuando todos los terrenos privados pertenezcan a un único propietario, la gestión podrá tramitarse por la modalidad simplificada de gestión por los propietarios.
 2. En esta modalidad podrá declararse la innecesariedad de la reparcelación si se acredita la coincidencia entre la titularidad y la ordenación; en otro caso, procederá la reparcelación voluntaria, garantizándose
-

la equidistribución y las cesiones y cargas exigibles. Cuando se declare innecesaria la reparcelación, las cesiones obligatorias, las afecciones reales y las restantes operaciones jurídicas necesarias para la ejecución de la actuación deberán formalizarse conforme a la legislación aplicable, con acceso al Registro de la Propiedad cuando proceda.

3. El programa de actuación deberá incorporar, además de lo previsto con carácter general, la acreditación registral y catastral de la titularidad y, en su caso, el convenio interno entre los propietarios que establezca su responsabilidad solidaria y la designación de representante único.

Artículo 189

Recepción de las obras, conservación y extinción de la agrupación de interés urbanístico

1. La recepción de las obras de urbanización ejecutadas en el sistema de gestión por los propietarios se regirá por lo dispuesto en el artículo 174 de esta ley, con las especialidades previstas en este artículo.

2. Finalizadas las obras de urbanización conforme al proyecto aprobado y cumplidas las condiciones del programa de actuación, el urbanizador de la actuación solicitará su recepción a la administración actuante. Una vez producida la recepción definitiva, la agrupación de interés urbanístico, si la hubiera, iniciará su liquidación, salvo en los supuestos previstos en el apartado siguiente.

3. Cuando proceda la conservación de las obras de urbanización por los propietarios conforme a lo previsto en el artículo 175.4 y el planeamiento o el acuerdo aprobatorio del programa les atribuya dicho deber, estos deberán constituir una entidad urbanística de conservación o, si existiera agrupación de interés urbanístico, transformarla en dicha entidad, mediante acuerdo adoptado en los términos estatutarios, con adaptación de sus estatutos e inscripción en el registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras.

4. Si no procede la conservación privada, la agrupación se disolverá una vez aprobada la liquidación de su patrimonio y obligaciones, incluida la rendición de cuentas finales ante la administración actuante, procediéndose a la cancelación registral de la entidad y de las afecciones reales practicadas con motivo de la ejecución.

5. La administración actuante podrá mantener las garantías constituidas hasta la recepción definitiva de las obras y hasta el cumplimiento de las obligaciones garantizadas derivadas del programa de actuación, incluida, cuando proceda, la aprobación de la liquidación final de la agrupación y la rendición de cuentas ante la administración actuante. Asimismo, podrá exigir las garantías propias de la conservación cuando se constituya o transforme la entidad urbanística de conservación conforme al apartado 3.

Sección 3.^a

El sistema de cooperación

Artículo 190

Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración actuante ejecuta las obras de urbanización a su cargo, aplicándose, salvo que resulte innecesaria, la reparcelación forzosa de la unidad de ejecución.

2. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, con la consideración de entidad urbanística colaboradora, naturaleza pública, personalidad jurídica propia y sujeción a la tutela municipal. Su constitución podrá formalizarse mediante escritura pública o mediante comparecencia en el procedimiento administrativo, en los términos que establezca la normativa aplicable.

Artículo 191

Gastos

1. La administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses

siguientes. Dicho pago deberá efectuarse en el plazo que se señale, nunca inferior a un mes, desde el requerimiento que se formule por la Administración. Transcurrido el referido plazo, la Administración procederá a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

2. La administración actuante podrá acordar aplazamientos o fraccionamientos, con las garantías que procedan, en el pago de los costes de urbanización.

3. La Administración podrá habilitar el compromiso de gasto con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional en la reparcelación, o a la memoria de cargas de urbanización, sin perjuicio de la normativa presupuestaria y contable aplicable, de tal forma que, tanto los ingresos como los gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, tendrán la consideración de extrapresupuestarios cuando así lo permita la normativa de haciendas locales.

Artículo 192

Formulación del proyecto de reparcelación

El proyecto de reparcelación podrá formularse por el ayuntamiento, de oficio o a solicitud de persona interesada. A estos efectos, se entenderá especialmente legitimada la iniciativa de los propietarios que representen más del 35 % de la superficie de la unidad de ejecución, quienes podrán presentar la propuesta para su tramitación municipal.

Artículo 193

Derecho del propietario a no participar en la actuación

1. En el sistema de cooperación los propietarios que opten por no participar en la actuación deberán comunicarlo expresamente en el plazo de dos meses contados desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del programa de actuación, solicitando la indemnización en metálico de su propiedad conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de suelo y valoraciones. Esta opción se instrumentará conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de esta ley, con carácter previo a su ocupación y en el seno de la reparcelación. La indemnización se reflejará en el proyecto de reparcelación que se apruebe y será abonada con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Los propietarios que, dentro de ese plazo, no efectúen esa opción participarán en la reparcelación, en la que se les asignará el aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

Sección 4.ª

El sistema de agente urbanizador

Artículo 194

Características del sistema de agente urbanizador

1. Mediante el sistema de agente urbanizador, la administración actuante adjudica, previo procedimiento de selección con publicidad y concurrencia, la ejecución de la actuación integrada a un agente urbanizador privado, sea o no propietario del suelo, con sujeción al programa de actuación aprobado. La selección se regirá por los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación.

2. Los propietarios podrán constituir una entidad urbanística colaboradora del agente urbanizador adjudicatario, previa aprobación administrativa de sus estatutos. La entidad se constituirá en escritura pública y se inscribirá en el registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras. Su constitución no alterará el régimen de derechos y deberes inherente a la propiedad del suelo, ni comportará preferencia alguna en la adjudicación, ni modificará los criterios de imputación de cargas.

Artículo 195

Criterios de adjudicación del concurso público para la selección de agente urbanizador

1. Los programas de actuación en el sistema de agente urbanizador deberán fijar criterios de adjudicación objetivos, cuantificables y directamente vinculados al objeto de la actuación, diferenciando los criterios de valoración automática de los que exijan juicio de valor e incorporando, para cada uno, los parámetros de medición y la documentación acreditativa y, como mínimo, los siguientes:

- a) Compromiso, a cargo del agente urbanizador, de destinar y, en su caso, construir viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por encima de los estándares y las cuantías establecidas en esta ley, con especial atención al alquiler.
- b) Plazos de urbanización más breves o compromisos más exigentes que los establecidos en el programa, con hitos verificables de ejecución.
- c) Plazos de edificación más breves y garantías suficientes de su cumplimiento.
- d) Obras de urbanización más convenientes o mejoras de calidad respecto de las definidas por el programa y, en su caso, por el plan, asumidas a su costa por el licitador y sin repercusión para los propietarios ni para la administración actuante.
- e) Propuestas ambientalmente más favorables, medidas mediante indicadores verificables de menor impacto paisajístico, mayor eficiencia energética y ahorro de recursos.
- f) Mayor garantía de la urbanización y mejor cobertura financiera del programa.
- g) Menor coste de las obras de urbanización y menor retribución empresarial del urbanizador, con desglose y metodología de cálculo homogénea.

No podrán emplearse como criterios de adjudicación requisitos de solvencia o condiciones de aptitud para contratar ni otros ajenos al objeto de la actuación.

Los programas incluirán la ponderación numérica de cada criterio o, en su caso, bandas de ponderación de amplitud adecuada; cuando no sea posible ponderar, indicarán el orden decreciente de importancia. Asimismo, identificarán los criterios de valoración automática y las fórmulas aplicables.

2. En los concursos podrán valorarse por el ayuntamiento garantías de cohesión y acuerdos formalizados y acreditados con los propietarios y demás afectados, incluidos los relativos al modo y plazos de retribución del urbanizador, siempre que se traduzcan en compromisos verificables y no confieran ventaja por la mera condición de propietario.

3. Las bases del concurso preverán las reglas de detección y tratamiento de ofertas anormalmente bajas y el procedimiento de justificación, así como los criterios de desempate, con pleno respeto a los principios de publicidad, concurrencia, igualdad de trato, transparencia y no discriminación. Asimismo, podrán prever, de forma expresa, motivada y con límites objetivos, el reembolso de los costes de elaboración de la propuesta técnica y económica del programa a quien la hubiera presentado cuando, no resultando adjudicatario, la administración actuante incorpore o utilice sustancialmente dicha propuesta como fundamento de la programación o de la licitación, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 196

Tramitación del concurso para la adjudicación del agente urbanizador

1. Aprobado definitivamente el programa de actuación, se publicará el anuncio de la aprobación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en el perfil del contratante de la administración actuante, con convocatoria a licitadores. En el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, cualquier persona física o jurídica, sea o no propietario, podrá presentar una proposición jurídico-económica. La documentación del expediente estará disponible en la sede electrónica de la administración actuante durante todo el plazo de presentación. Cuando proceda por razón del importe u otras circunstancias previstas en la normativa aplicable, el anuncio se remitirá también al *Diario Oficial de la Unión Europea*.

2. Las proposiciones se presentarán por medios electrónicos a través de la sede electrónica de la administración actuante, en dos sobres electrónicos diferenciados conforme a las bases del concurso. El primer sobre incluirá la documentación administrativa y los documentos relativos a criterios de valoración no automática. El segundo sobre incluirá la documentación necesaria para la valoración automática. Las proposiciones podrán acompañarse, en su caso, de los acuerdos alcanzados con propietarios.

3. Todas las proposiciones incluirán acreditación de garantía provisional por el importe que se fije en las bases del concurso, con un mínimo del 1 % de las cargas de urbanización. En caso de adjudicación, la garantía provisional se retendrá y se complementará o sustituirá hasta un mínimo del 5 % como garantía definitiva; excepcionalmente, de forma expresa y motivada, las bases podrán exigir una garantía definitiva superior, hasta un máximo del 10 %, atendiendo a las circunstancias y al riesgo de la actuación. En otro caso, se devolverá. Las bases precisarán la forma de constitución y, en su caso, el régimen de garantías por fases.

4. El acto público de apertura del primer sobre lo celebrará el órgano que determinen las bases del concurso dentro de los diez días hábiles siguientes a la finalización del plazo de presentación de proposiciones. Se levantará acta con fe pública administrativa y se publicará en la sede electrónica de la administración actuante. En dicho acto se anunciará la fecha de apertura del segundo sobre, que tendrá lugar una vez valorada la documentación relativa a los criterios no automáticos. De la apertura del segundo sobre se levantará igualmente acta con fe pública administrativa, que se publicará en la sede electrónica de la administración actuante. Las actuaciones podrán consultarse y los interesados podrán formular alegaciones durante los diez días hábiles siguientes a la publicación del acta de apertura del segundo sobre.

5. Las publicaciones del procedimiento se realizarán en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en el perfil del contratante de la administración actuante; cuando proceda, también en el *Diario Oficial de la Unión Europea*. Las comunicaciones podrán realizarse por cualquier medio admitido por la legislación aplicable, garantizando su integridad y confidencialidad.

6. Los licitadores identificarán, de forma expresa y motivada, las partes de sus proposiciones que consideren confidenciales, en particular las que contengan secretos técnicos o comerciales. Corresponderá a la Administración apreciar, de conformidad con la legislación aplicable, si la confidencialidad está justificada y determinar su alcance, ponderando los intereses que justifican su protección con las exigencias de transparencia y el derecho de acceso a la información pública. La confidencialidad no podrá extenderse a la totalidad de la proposición.

Artículo 197

Contenido de las proposiciones

1. Las proposiciones contendrán, al menos, además de la documentación exigida en el programa y en las bases del concurso para evaluar los criterios de adjudicación, la documentación prevista en los apartados siguientes.

2. En relación con el agente urbanizador y la administración actuante, las proposiciones incluirán:

a) Propuesta de plazos de urbanización y, en su caso, de edificación, con cronograma e hitos verificables.

b) Cuadro o memoria de calidades, cuando difiera de lo aprobado en el programa, con comparativo y, en su caso, valoración económica de las mejoras.

c) Borrador de convenio urbanístico, ajustado a lo previsto en esta ley, con identificación de los compromisos y garantías ofrecidos.

3. En relación con el agente urbanizador y los propietarios y titulares de derechos, las proposiciones incluirán:

a) Justificación, en su caso, de la disponibilidad sobre los terrenos y acuerdos alcanzados, mediante documentos que lo acrediten, con criterios de valoración del suelo y de los bienes y derechos afectados, y propuestas sobre modo y plazos de retribución del urbanizador, con desglose y metodología de cálculo homogénea.

b) Estimación íntegra de las cargas de urbanización y límite máximo de gastos de gestión a repercutir a los propietarios, con presupuesto desglosado por capítulos y mediciones básicas y, en su caso, régimen de revisión de precios.

c) Memoria de viabilidad económica de la actuación referida a la proposición presentada, en los términos establecidos en la legislación básica estatal y con el contenido mínimo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

d) Cuando proceda, informe de sostenibilidad económica referido a la proposición presentada, en los términos establecidos en la legislación básica estatal y con el contenido mínimo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

e) Criterios de equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, avance del valor del suelo y su repercusión en la edificabilidad a efectos de compensaciones, con metodología de valoración.

f) Plazo máximo para presentar el proyecto de reparcelación.

4. Las proposiciones incluirán, asimismo, cualesquiera otros extremos exigidos en el programa o en las bases del concurso para acreditar los criterios de adjudicación.

5. Las proposiciones que resulten adjudicatarias se incorporarán al programa y serán exigibles en los términos de la adjudicación.

Artículo 198

Adjudicación y terminación del concurso

1. La administración actuante podrá declarar desierto el concurso, previo informe técnico y jurídico, cuando no se hubieran presentado proposiciones, cuando ninguna proposición hubiera sido admitida por incumplimiento de los requisitos exigidos para participar en el procedimiento o cuando ninguna pudiera ser valorada conforme a las bases del concurso.

También podrá rechazar motivadamente todas las proposiciones admitidas, previo informe técnico y jurídico, cuando ninguna resulte adecuada para la satisfacción del interés público urbanístico, para la correcta ejecución del programa de actuación o para el cumplimiento de las condiciones técnicas, económicas, temporales o jurídicas establecidas en el programa y en las bases del concurso.

En los supuestos previstos en los párrafos anteriores, la administración actuante podrá acordar, previa tramitación que proceda conforme a esta ley:

- a) Modificar el sistema de actuación.
- b) Modificar las condiciones del programa.
- c) Dejar sin efecto el programa.
- d) Abrir un nuevo plazo de licitación.

La mera participación en el procedimiento no generará derecho a indemnización.

2. El plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento de selección del agente urbanizador será de cuatro meses, contados desde la fecha del acuerdo de iniciación. Dentro de dicho plazo, la adjudicación deberá resolverse y notificarse en los cuarenta días siguientes a la finalización del plazo de alegaciones previsto en el artículo 196.4. La adjudicación se motivará con arreglo a los criterios y ponderaciones establecidos en el programa y en las bases del concurso.

3. La adjudicación, una vez firme, se formalizará mediante convenio urbanístico entre el agente urbanizador y la administración actuante, cuya eficacia quedará condicionada a la constitución de la garantía definitiva, en el que constarán al menos condiciones, compromisos, plazos, garantías y penalidades por incumplimiento. El convenio se publicará mediante extracto en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y su texto íntegro en la sede electrónica de la administración actuante, y se notificará íntegramente a los propietarios y demás afectados.

Artículo 199

Modificación de las condiciones de adjudicación

1. El adjudicatario tendrá derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios efectivamente causados por la resolución de la adjudicación, la paralización o el retraso imputables exclusivamente a actos o inactividad de la administración actuante, de conformidad con esta ley y, supletoriamente, con la legislación de contratos del sector público, previa acreditación y dentro de los límites establecidos en la normativa aplicable.

2. Las decisiones de la administración actuante que alteren la actuación y modifiquen las previsiones del programa darán lugar, en su caso, al restablecimiento del equilibrio económico de la actuación, a favor de la Administración o del adjudicatario, sobre la base del equilibrio inicial resultante de la adjudicación, mediante compensaciones, ajustes de plazos, calidades u otras medidas de efecto equivalente. No podrán aprobarse modificaciones que alteren las condiciones esenciales de la adjudicación o que, de haber sido conocidas, hubieran permitido la presentación de otras proposiciones; en tales casos, deberá convocarse nueva licitación. Cuando la alteración supere el 20% del coste o del valor económico de los compromisos del adjudicatario referidos al programa adjudicado, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de ejecución de la actuación, la resolución perjudique el interés público y se alcance acuerdo para continuar con la correspondiente revisión del equilibrio económico y de las garantías.

3. El agente urbanizador adjudicatario podrá ceder su condición, mediante escritura pública y previa autorización expresa de la administración actuante, a tercero que acredite solvencia y se subrogue íntegramente

en todas sus obligaciones, manteniendo o, en su caso, reforzando las garantías, salvo que la adjudicación atendiera a circunstancias personalísimas. La cesión no podrá tener por objeto una fracción que desnaturalice la unidad funcional de la actuación ni alterar las condiciones esenciales de la adjudicación; en tal caso, deberá convocarse nueva licitación. Si la cesión menoscaba el interés general o falsea la competencia, se denegará y, en su caso, se aplicará el régimen público de ejecución previsto en esta ley. La cesión parcial exigirá programación coordinada y la asunción solidaria de los compromisos frente a la administración actuante; excepcionalmente podrá admitirse la asunción mancomunada cuando así lo prevea el programa y se garantice el cumplimiento íntegro.

4. El agente urbanizador podrá contratar prestaciones accesorias con terceros sin transmitir sus responsabilidades y garantizando el cumplimiento de la normativa aplicable, en especial la ausencia de prohibiciones para contratar, comunicándolo previamente a la administración actuante en los términos que fijen las bases o el convenio.

5. Las relaciones derivadas de la adjudicación se regirán por el convenio urbanístico y el programa, por esta ley y su desarrollo y, con carácter supletorio, por la legislación de contratos del sector público y la legislación patrimonial del sector público que resulte aplicable.

Artículo 200

Resolución del convenio

1. La resolución del convenio urbanístico podrá acordarse de oficio por la administración actuante o a instancia del agente urbanizador, previa tramitación del procedimiento con audiencia de los interesados e informe técnico y jurídico. Cuando se proponga la incautación de la garantía se dará también audiencia al avalista o asegurador. En caso de oposición del agente urbanizador a la resolución, será preceptivo el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

El plazo máximo para resolver y notificar será de ocho meses, computado desde la fecha del acuerdo de iniciación cuando el procedimiento se inicie de oficio y desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración actuante cuando se inicie a instancia del agente urbanizador.

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas, la resolución implicará la extinción de los efectos de la adjudicación y la liquidación técnica y económica de la actuación, con los efectos previstos en este artículo, en el programa y en el convenio urbanístico.

2. Son causas de resolución:

a) Incumplimiento por el agente urbanizador o por la Administración de los compromisos asumidos, en especial de los plazos esenciales, sin perjuicio de las penalidades pactadas.

b) La alteración de las condiciones de adjudicación que, conforme al artículo anterior, determine la procedencia de resolver la adjudicación, en particular cuando supere el 20% del coste o del valor económico de los compromisos del adjudicatario referidos al programa adjudicado, salvo que concurran los presupuestos legales para continuar la actuación con la correspondiente revisión del equilibrio económico y de las garantías.

c) Las causas expresamente pactadas en el convenio.

d) La pérdida, insuficiencia, no constitución o no reposición de las garantías exigidas.

e) La cesión no autorizada o el incumplimiento de las condiciones establecidas para la cesión.

f) La imposibilidad legal o material sobrevinida que impida la continuación de la actuación, con el régimen de liquidación que proceda.

3. Al adjudicatario que incurra en incumplimiento grave que motive la resolución podrá prohibírsele temporalmente concurrir a nuevos procedimientos de selección de agente urbanizador, previa tramitación del procedimiento correspondiente y con arreglo a los principios de tipicidad, proporcionalidad y audiencia, en los términos previstos en esta ley.

4. El acuerdo de resolución incluirá, cuando proceda:

a) Declarar, tras la ejecución de las obras de urbanización que procedan, la condición de solar de las fincas de resultado cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización y, en su caso, acordar la recepción total o parcial de las obras ejecutadas.

- b) Establecer las medidas necesarias para garantizar la seguridad, conservación y continuidad del servicio urbanístico hasta la nueva adjudicación.
- c) Iniciar la nueva programación para que un nuevo agente asuma las obligaciones pendientes, con subrogación en los derechos y deberes que procedan, afectando preferentemente los bienes y recursos de la liquidación a la ejecución sustitutoria.
- d) Aprobar la liquidación técnica y económica; aplicar las penalidades previstas; y pronunciarse sobre la procedencia de la incautación de la garantía definitiva y, en su caso, sobre su ejecución, devolución o cancelación, atendiendo a la causa de resolución y a las responsabilidades que resulten de la liquidación. El importe que, en su caso, resulte de la incautación se destinará prioritariamente a la ejecución sustitutoria y, en su defecto, al patrimonio público de suelo, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios causados.
- e) Requerir la entrega a la administración actuante de los proyectos, estudios, documentación técnica y administrativa y demás elementos necesarios para la continuación de la actuación.

Artículo 201

Aplicación de la legislación en materia de contratos del sector público

1. En la selección del agente urbanizador se respetarán los principios de publicidad, libre concurrencia, igualdad de trato, no discriminación, transparencia, integridad, confidencialidad y proporcionalidad, en lo que resulte aplicable y con arreglo a esta ley, con carácter supletorio la legislación de contratos del sector público.
2. En lo no previsto por esta ley respecto de la adjudicación, modificación, efectos y resolución de la adjudicación, la legislación de contratos del sector público será de aplicación supletoria cuando exista una laguna normativa que necesariamente deba integrarse y siempre que sus previsiones resulten compatibles con la naturaleza y el régimen jurídico propios de la actuación urbanística y del agente urbanizador.
3. Los actos de la Administración en el procedimiento de selección no estarán sujetos al recurso especial en materia de contratación, sin perjuicio de los recursos administrativos ordinarios y de la tutela contencioso-administrativa.

Artículo 202

Participación y otros derechos de los propietarios

1. Los propietarios participarán en la actuación cooperando con el agente urbanizador mediante formas libremente pactadas. En ningún caso la forma de participación alterará el régimen de derechos y deberes de los propietarios, los criterios de imputación de cargas o la neutralidad del procedimiento de adjudicación.
 2. Los propietarios que opten por no participar deberán comunicarlo de forma expresa, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la adjudicación de la condición de agente urbanizador, solicitando la indemnización en metálico de su propiedad. Esta opción se instrumentará conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de esta ley, y la indemnización que corresponda se hará efectiva, previa acreditación del derecho, mediante pago o consignación, y se reflejará en el proyecto de reparcelación. El pago o consignación deberá realizarse con carácter previo a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad. Quienes no opten dentro de ese plazo participarán en la reparcelación, en la que se les asignará el aprovechamiento que les corresponda.
 3. Cualquiera que sea su forma de participación, los propietarios tienen derecho:
 - a) A recibir, en la reparcelación, las fincas de resultado a cambio de sus fincas de origen, en proporción a su aprovechamiento, y, tras la ejecución de las obras de urbanización, la condición de solar, descontada la retribución del urbanizador.
 - b) A acceder por medios electrónicos a la información esencial sobre el desarrollo de la actuación y sobre los gastos de urbanización a su cargo.
 - c) A presentar al agente urbanizador y al ayuntamiento sugerencias y observaciones sobre los proyectos de reparcelación y urbanización y, en general, sobre el desarrollo de la actuación.
-

- d) A exigir al agente urbanizador la correcta ejecución y al ayuntamiento su tutela efectiva.
- e) A formular discrepancias motivadas sobre los gastos de urbanización, aportando dictamen pericial. El ayuntamiento resolverá y, si lo hace a favor de los propietarios, el coste del dictamen será reintegrado al propietario que lo hubiera aportado por el agente urbanizador.
- f) A obtener copia de la cuenta de liquidación provisional y definitiva y de sus criterios de reparto.

Artículo 203

Retribución y otros derechos del agente urbanizador

1. En la reparcelación, los propietarios recibirán las fincas de resultado; una vez recibidas las obras de urbanización por la administración actuante, dichas fincas adquirirán la condición de solar. La retribución al agente urbanizador se realizará en efectivo, en solares o en una combinación de ambas modalidades, conforme al programa de actuación y a la adjudicación.
 2. La retribución en efectivo se satisfará mediante cuotas de urbanización, conforme a las siguientes reglas:
 - a) Importe y plazo de pago en período voluntario, no inferior a un mes, aprobados por el ayuntamiento junto con el proyecto de reparcelación o, en su defecto, mediante acuerdo motivado basado en memoria y cuenta detallada y justificada de los gastos a realizar en los seis meses siguientes, para la exacción de cuotas anticipadas, previa audiencia de los interesados, y con la garantía prevista en la letra c, salvo que el urbanizador opte por el cobro de cuotas tras la ejecución de las obras, lo que se llevará a cabo mediante la aprobación por la Administración de las correspondientes certificaciones.
 - b) Notificación individual de las liquidaciones, con indicación del plazo de pago y de las condiciones de aplazamiento y fraccionamiento conforme al Reglamento General de Recaudación.
 - c) Antes de aprobar las liquidaciones, el urbanizador prestará garantía por los importes anticipados relativos a obras a ejecutar en los seis meses siguientes; la garantía se reducirá a medida que se ejecuten las obras y se liberará proporcionalmente tras su comprobación, en el supuesto de que se opte por el cobro anticipado.
 - d) En caso de impago en período voluntario, el ayuntamiento recaudará en vía de apremio, ingresando lo recaudado en favor del agente urbanizador al que correspondan las cuotas.
 3. La retribución mediante solares se concretará en el instrumento de reparcelación. Aprobado este, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedarán afectas como carga real por el importe cautelar fijado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario; la afección se hará constar en el Registro de la Propiedad y se ajustará a lo que resulte de la liquidación definitiva.
 4. Aunque el programa prevea retribución en solares, los propietarios podrán optar por retribuir en efectivo. La opción deberá manifestarse ante el ayuntamiento, por medios electrónicos cuando exista obligación de relacionarse con la Administración por estos medios y, en los restantes casos, por cualquiera de los medios admitidos por la legislación de procedimiento administrativo común, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la aprobación definitiva del programa. Cuando las personas no obligadas a relacionarse electrónicamente opten por utilizar medios electrónicos, se garantizará la asistencia en su uso en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La solicitud deberá incluir la petición de retribución en metálico, el compromiso de pago en los términos previstos en el programa, la garantía suficiente y proporcionada a la garantía del urbanizador y, en su caso, la asunción de los compromisos que este hubiera contraído respecto del destino de los solares. El ayuntamiento resolverá en un mes; transcurrido el cual, la solicitud se entenderá desestimada.
 5. Si, tras la ejecución, se constatan incrementos en los gastos de urbanización aprobados por el ayuntamiento y no imputables al urbanizador, los propietarios deberán abonar los excesos en efectivo, previa audiencia y con motivación técnica suficiente.
 6. Con independencia de la forma de retribución, el agente urbanizador tiene, además, los siguientes derechos, conforme a esta ley y, supletoriamente, a la legislación de contratos del sector público:
 - a) A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de ejecución desde la aprobación del programa hasta su cumplimiento íntegro, con acceso por medios electrónicos al estado de tramitación.
 - b) A proponer la modificación de los gastos de urbanización por causas objetivas sobrevenidas y, en su caso, el restablecimiento del equilibrio económico.
-

c) A proponer al ayuntamiento la adquisición, por mutuo acuerdo, del aprovechamiento que le corresponda como retribución en solares o su sustitución por retribución en efectivo conforme a la valoración aplicable, sin que exista obligación de aceptar por parte del ayuntamiento. Esta previsión no afectará a las cesiones obligatorias ni a la participación pública del aprovechamiento, que se regirán por su normativa específica, y se entenderá, en todo caso, sin perjuicio del régimen jurídico del patrimonio municipal y, cuando proceda, del patrimonio público de suelo.

d) A contratar a terceros la ejecución de sus compromisos, sin transmitir sus responsabilidades, dando cuenta previa a la administración actuante en los términos previstos en el programa, en las bases y en el convenio urbanístico.

e) A ceder, total o parcialmente, su condición a favor de un tercero que se subrogue en sus obligaciones, en los términos y con las limitaciones previstos en el artículo 199.3 de esta ley.

f) A ser compensado cuando el ejercicio de potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; podrá solicitar la resolución de la adjudicación cuando la alteración exceda del 20% del coste de sus compromisos y obligaciones.

Sección 5.^a

El sistema de expropiación

Artículo 204

Características del sistema de expropiación

En el sistema de expropiación la administración actuante expropia la totalidad de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Artículo 205

Gestión del sistema de expropiación

La resolución que establezca el sistema de expropiación determinará su forma de gestión, que podrá consistir en:

- a) Gestión directa por la administración actuante, con sus propios medios.
- b) Gestión mediante una entidad de derecho público integrada en su sector público institucional.
- c) Encomienda de gestión a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público dependiente de aquella, previa suscripción del convenio o instrumento de cooperación que proceda.
- d) Expropiación con beneficiario particular, instrumentada mediante concesión administrativa a una persona física o jurídica, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley y en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 206

Concesión del sistema de expropiación

1. La gestión indirecta del sistema de expropiación podrá encomendarse a una persona física o jurídica seleccionada mediante licitación con publicidad y concurrencia, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público y las especialidades establecidas en esta ley. La adjudicación atribuirá al adjudicatario la condición de beneficiario de la expropiación a los efectos de la legislación de expropiación forzosa, sin que ello suponga transmisión de la potestad expropiatoria, que corresponderá en todo caso a la administración expropiante.

El adjudicatario asumirá la financiación y pago de los justiprecios y la ejecución y financiación de las obras de urbanización, así como las restantes obligaciones establecidas en esta ley, en el planeamiento y en el contrato.

2. La contraprestación del adjudicatario estará constituida por las parcelas lucrativas resultantes que le correspondan como beneficiario de la expropiación, una vez cumplidas las cesiones y demás obligaciones legalmente exigibles, y por los rendimientos derivados de su disposición, edificación o explotación en los términos previstos en esta ley y en el contrato. La recuperación de las inversiones y costes asumidos se realizará a través de estos bienes y rendimientos y, en su caso, de las demás contraprestaciones que resulten legalmente admisibles.

El adjudicatario asumirá el riesgo económico derivado de la actuación y no tendrá garantizada por la Administración la recuperación íntegra de las inversiones y costes asumidos, sin perjuicio de los supuestos de restablecimiento del equilibrio económico que procedan conforme a la legislación aplicable. Cuando, por razón de su objeto y prestaciones, el contrato tenga naturaleza concesional conforme a la legislación de contratos del sector público, deberá producirse la transferencia al concesionario del riesgo operacional exigido por dicha legislación.

3. Los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas deberán especificar, al menos:

a) Las características técnicas, jurídicas, económicas y de duración de la actuación urbanizadora y el objeto y alcance de la gestión encomendada.

b) Los compromisos materiales, financieros y temporales que habrá de asumir el adjudicatario en su condición de promotor y beneficiario de la expropiación, incluida la financiación y pago del justiprecio y, en su caso, el canon que proceda.

c) Los criterios objetivos de adjudicación, con indicación de sus ponderaciones relativas. En el caso de actuaciones residenciales se valorará especialmente el porcentaje de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, que deberá ser, al menos, el mínimo exigible conforme a la legislación básica estatal para el supuesto de hecho aplicable.

d) El régimen de garantías, penalidades y causas de resolución, así como, cuando proceda, la metodología de restablecimiento del equilibrio económico conforme a la legislación de contratos del sector público.

e) Las relaciones del adjudicatario con los propietarios eventualmente liberados de la expropiación y con los adquirentes de las parcelas resultantes.

f) La identificación de las parcelas lucrativas resultantes que correspondan al adjudicatario y el régimen de su disposición, edificación o explotación, así como el sistema previsto para la recuperación de las inversiones y costes asumidos.

4. Al procedimiento de licitación podrá concurrir cualquier persona que reúna los requisitos de capacidad y solvencia exigibles, sea o no propietaria de suelo. Los empates entre proposiciones se resolverán conforme a los criterios establecidos en los pliegos y en la legislación de contratos del sector público.

5. La relación se formalizará mediante la modalidad contractual que corresponda conforme a la legislación de contratos del sector público, atendiendo a su objeto, prestaciones y distribución de riesgos. Adicionalmente podrá suscribirse un convenio urbanístico para la coordinación de los aspectos estrictamente urbanísticos y de gestión; en caso de discrepancia, prevalecerán las determinaciones del contrato. El contrato y, en su caso, el convenio detallarán los derechos y obligaciones de las partes y las garantías exigibles para asegurar la correcta ejecución de la actuación y la indemnidad de los afectados.

6. El adjudicatario podrá proponer, en cualquier momento, la incorporación a la gestión urbanística de otros propietarios de suelo afectados por la actuación. La administración actuante resolverá la solicitud y, en su caso, acordará la liberación individualizada de los bienes correspondientes de la expropiación, siempre que no se trate de suelos dotacionales públicos ni se perjudique la ejecución de la actuación, que los propietarios acepten expresamente las condiciones de vinculación y cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles y que se presten las garantías necesarias. El acuerdo de liberación se publicará en el boletín oficial que proceda y en la sede electrónica y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 207

Ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación

1. La administración actuante, la entidad que gestione el sistema por encomienda o, en su caso, el concesionario promotor, deberán ejecutar íntegramente las obras de urbanización dentro de los plazos fijados en el planeamiento o en el proyecto de urbanización.

2. Finalizado el procedimiento expropiatorio y con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización, deberán entregarse a la administración actuante, urbanizados y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita previstos por el planeamiento.

3. Podrá concederse licencia para edificar las parcelas resultantes con anterioridad a la finalización de la urbanización del ámbito, siempre que se garantice, mediante aval, seguro de caución u otra garantía financiera equivalente, el coste de las obras necesarias para que cada parcela alcance la condición de solar y se condicione la licencia de primera ocupación a la completa recepción de dichas obras.

Artículo 208

Reglas sobre el justiprecio y pago

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará con arreglo a los criterios establecidos en la legislación de expropiación forzosa y en la legislación básica del suelo.

2. La administración actuante y el expropiado podrán fijar el justiprecio por mutuo acuerdo en cualquier momento anterior a su determinación definitiva en vía administrativa, respetando siempre los criterios de valoración mencionados en el apartado anterior.

3. Las formas de pago serán las siguientes:

a) Pago en metálico, que constituye la regla general.

b) Pago en especie, con el consentimiento expreso del expropiado, mediante la adjudicación de parcelas resultantes dentro del propio ámbito de la expropiación por tasación conjunta, cuando así se prevea en los pliegos o bases de la actuación y en el proyecto de expropiación, que incorporará las determinaciones necesarias para posibilitar su acceso al Registro de la Propiedad, incluida, en su caso, la subrogación real.

Artículo 209

Liberación de la expropiación

1. La administración actuante podrá acordar, de oficio o a solicitud del interesado o, en su caso, del concesionario promotor, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, previo trámite de información pública por un plazo de veinte días, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento, siempre que los bienes no estén destinados a dotaciones urbanísticas públicas y que la liberación no perjudique la ejecución de la actuación. En ningún caso procederá la liberación cuando la expropiación traiga causa del incumplimiento de deberes urbanísticos.

2. La solicitud de liberación deberá contener, al menos:

a) La exposición razonada de los motivos en que se fundamente y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien o de los derechos de que se trate y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución.

b) La especificación de los deberes legales vinculados al proceso urbanizador pendientes de cumplimiento, las condiciones resolutorias de la liberación y las garantías a prestar para asegurar su cumplimiento.

3. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones impuestas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación, los términos y condiciones de su vinculación al proceso de reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación, y las garantías a prestar por el propietario liberado para asegurar el cumplimiento de tales términos y condiciones. Si la resolución se dicta con posterioridad al pago y a la ocupación, deberá acordarse la reversión previa del bien o derecho a favor de su titular. Cuando el expropiante no sea el ayuntamiento, la liberación requerirá la conformidad de este.

4. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y condiciones establecidos en la resolución de liberación dará lugar, a elección de la administración actuante y en función de las circunstancias, a la ejecución forzosa con realización de las garantías o a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las garantías en todo caso.

5. La liberación de la expropiación podrá acordarse en cualquier supuesto expropiatorio derivado de la ordenación urbanística, sin necesidad de que esté vinculada al establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 210*Disposición anticipada de parcelas*

1. Concluido el procedimiento expropiatorio, la administración actuante podrá autorizar que ella misma, la entidad pública gestora o, en su caso, el concesionario promotor, cedan, permuten o enajenen las parcelas resultantes.
2. La transmisión quedará condicionada a que el adquirente garantice suficientemente, mediante aval, seguro de caución u otra garantía financiera equivalente, la completa ejecución de las obras de urbanización y de edificación todavía pendientes dentro de los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico, incluso cuando la urbanización se lleve a cabo simultáneamente a la edificación.

CAPÍTULO III

La ejecución de las actuaciones de gestión aislada

Artículo 211*Ejecución por gestión aislada*

1. Procederá la ejecución por gestión aislada en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución cuando, con carácter previo a la edificación o rehabilitación, o para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, sea necesaria una operación de gestión urbanística que exija la participación de uno o varios propietarios, y, en su caso, implique la redistribución de beneficios y cargas, incluida la obtención de dotaciones o la mejora de la urbanización existente necesaria para adquirir la condición de solar.
2. Si el planeamiento no delimita expresamente el ámbito, este se fijará mediante acuerdo municipal de delimitación, con audiencia y notificación a los propietarios y titulares de derechos afectados, y publicación en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica municipal.
3. Cuando la actuación implique la redistribución de beneficios y cargas o la reconfiguración jurídica o material de las fincas, en suelo, vuelo o subsuelo, será preceptiva la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, incluida, en su caso, la reparcelación horizontal.
4. Cuando la actuación comporte obras de urbanización a cargo de los particulares, su presupuesto se repercutirá mediante cuotas de urbanización, con la afección real prevista en esta ley.
5. La ejecución por gestión aislada se llevará a cabo mediante la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización y, cuando proceda, del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación. No requerirá la delimitación de unidad de ejecución ni la aprobación de programa de actuación.

Artículo 212*Proyecto de distribución de cargas de urbanización*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene alguna de estas finalidades:
 - a) Distribuir equitativamente los beneficios y gastos de urbanización, incluida, en su caso, la obtención de suelo dotacional, entre los propietarios o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas.
 - b) Definir, cuando sea necesario, las obras de urbanización mediante la incorporación del correspondiente proyecto de urbanización.
 - c) Regularizar la configuración y titularidad de las fincas, mediante la incorporación, cuando proceda, del proyecto de reparcelación.
 2. El proyecto contendrá, como mínimo:
 - a) Memoria descriptiva del ámbito, de la ordenación a ejecutar y de los afectados.
 - b) Planos de información, ordenación y valoración.
 - c) Presupuesto estimado de las obras y cuenta de liquidación inicial.
-

- d) Determinación de las cuotas individualizadas y de la afección real de las fincas.
 - e) Régimen de garantías y, en su caso, posibilidad de pago en especie.
 - f) Cuando proceda, el proyecto de urbanización, con la memoria, planos y presupuesto detallado de las obras a ejecutar.
 - g) Cuando sea necesario redistribuir la propiedad, proyecto de reparcelación con las determinaciones establecidas para dicho instrumento, incluida, en su caso, la reparcelación horizontal.
3. Cuando, por su entidad, la actuación de gestión aislada comporte una incidencia económico-pública relevante, en particular por prever nuevas infraestructuras, dotaciones o espacios públicos o por generar obligaciones estables de conservación y mantenimiento a cargo de la Administración, el proyecto incorporará una memoria de viabilidad económica y, en su caso, un informe de sostenibilidad económica, con el grado de detalle adecuado a la entidad de la actuación.
4. La tramitación del proyecto se sujetará a las siguientes reglas:
- a) El procedimiento se someterá simultáneamente a información pública durante un mes mediante anuncios publicados en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica de la administración actuante y a notificación a los interesados.
 - b) Podrá integrarse en un único expediente con el proyecto de urbanización y, en su caso, con el proyecto de reparcelación. Alternativamente, podrá tramitarse y aprobarse el proyecto de distribución de cargas con carácter previo, completándose posteriormente, cuando proceda, con el proyecto de urbanización y, en su caso, con el de reparcelación, en los plazos, condiciones y garantías que establezca el acuerdo aprobatorio.
 - c) La aprobación conjunta producirá los efectos propios de cada instrumento.
 - d) El plazo máximo para resolver y notificar será de cuatro meses; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de persona interesada, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.
5. La aprobación definitiva producirá la afección real directa e inmediata de las fincas al pago de las cuotas hasta la liquidación definitiva. La afección se hará constar en el Registro de la Propiedad y producirá sus efectos, con la duración y régimen de caducidad establecidos en la legislación hipotecaria estatal.

Artículo 213

Iniciativa y ejecución de la gestión aislada

1. Podrán promover la ejecución por gestión aislada:
- a) El ayuntamiento.
 - b) Los propietarios que representen, al menos, el 50 % de la superficie o del aprovechamiento objetivo del ámbito o, cuando la titularidad se encuentre en proindiviso, de la cuota equivalente de condominio.
 - c) La totalidad de los propietarios, cuando actúen de común acuerdo.
2. Cuando la iniciativa corresponda a los propietarios, estos formularán el proyecto de distribución de cargas de urbanización y, cuando proceda, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación. La aprobación definitiva habilitará a sus promotores para ejecutar la actuación en los términos, plazos, condiciones y garantías establecidos en el acuerdo aprobatorio.
3. Cuando la iniciativa corresponda al ayuntamiento, este formulará y aprobará la documentación procedente y ejecutará la actuación, directamente o mediante la contratación de las obras y trabajos necesarios conforme a la legislación de contratos del sector público, con repercusión a los propietarios beneficiados de las cuotas y gastos que correspondan en los términos de esta ley.
4. En lo no previsto expresamente en este capítulo, serán aplicables, con carácter supletorio y en cuanto resulten compatibles con la naturaleza y objeto de la actuación de gestión aislada, las reglas generales de esta ley sobre equidistribución, cuotas y gastos de urbanización, ejecución y contratación de obras de urbanización, garantías, afección real de las fincas, reparcelación cuando proceda, responsabilidades, liquidación y recepción de las obras. No serán aplicables los instrumentos, trámites y requisitos propios de
-

las actuaciones integradas que presupongan la delimitación de unidades de ejecución, la elección de sistema de actuación o la aprobación de programas de actuación, salvo remisión expresa de este capítulo o cuando resulten imprescindibles para producir los efectos propios del instrumento aprobado.

CAPÍTULO IV

La ejecución de las actuaciones de dotación

Artículo 214

Concepto y requisitos de procedencia

1. Tiene la consideración de actuación de dotación aquella intervención que, sin delimitar unidad de ejecución, atribuya a una o varias parcelas de suelo urbano un incremento de edificabilidad lucrativa o de densidad, o un cambio de uso o tipología que comporte mayor aprovechamiento urbanístico lucrativo.
2. El instrumento de planeamiento que la establezca deberá justificar la suficiencia de las redes públicas locales existentes y, en su caso, su refuerzo o ampliación para atender las nuevas necesidades dotacionales y de infraestructuras derivadas del incremento de edificabilidad o densidad, o del cambio de uso autorizados.
3. Cuando para la adecuada instrumentación de las cesiones y compensaciones resulte necesaria la delimitación de una unidad de ejecución, la actuación se ejecutará mediante el sistema de actuación que corresponda. En tal caso, las cesiones dotacionales, la participación pública en las plusvalías y las demás compensaciones derivadas de la actuación se sustanciarán a través del procedimiento de ejecución aplicable.

Artículo 215

Estándar dotacional y área homogénea

1. La actuación no podrá reducir la relación entre la superficie de redes públicas locales, excluido el viario, y la edificabilidad lucrativa existente en el área homogénea respecto de la situación preexistente. A estos efectos, el equilibrio dotacional se apreciará exclusivamente en función de las redes públicas locales no viarias existentes en el área homogénea.
2. Se entiende por área homogénea el entorno urbano de referencia en el que se integra la actuación, delimitado mediante criterios objetivos de morfología urbana, intensidad, funcionalidad, tipología edificatoria y uso o usos predominantes. Excepcionalmente, cuando la ordenación urbanística lo justifique de forma expresa, el área homogénea podrá no ser estrictamente colindante con el ámbito de la actuación, siempre que mantenga con este una relación funcional y urbanística directa.

Artículo 216

Deberes de cesión de suelo y participación pública en las plusvalías

1. El promotor cederá gratuitamente y libre de cargas y gravámenes el suelo necesario para ampliar las redes públicas locales hasta alcanzar el estándar exigido y financiará y, en su caso, ejecutará las obras de urbanización, refuerzo y conexión de infraestructuras precisas para garantizar el correcto funcionamiento de las redes preexistentes.
 2. La actuación comportará la cesión gratuita a la Administración del 10 % del incremento de aprovechamiento lucrativo resultante de la nueva ordenación. De manera justificada, el porcentaje podrá reducirse al 5 % cuando no exista aumento de edificabilidad y la actuación se ubique en áreas vulnerables o de rehabilitación prioritaria. Asimismo, podrá elevarse hasta el 15 % cuando el incremento de edificabilidad supere el 25 % respecto del aprovechamiento preexistente o cuando así lo exija el refuerzo de las dotaciones públicas.
 3. El porcentaje se aplicará únicamente sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación respecto de la ordenación anterior, también cuando dicho incremento derive de un cambio de uso. Para determinar la edificabilidad media ponderada podrán establecerse los coeficientes de ponderación u homogeneización necesarios, tomando en consideración, entre otros factores, el valor relativo de los distintos usos.
-

Artículo 217*Formas de cumplimiento, acreditación y graduación de deberes*

1. El deber de participación pública se cumplirá preferentemente mediante cesión de suelo edificable libre de cargas. Cuando ello resulte física o jurídicamente imposible, podrá sustituirse, por este orden y con idéntico valor:

- a) Por edificabilidad no lucrativa o superficie construida dentro del ámbito o de su área homogénea, integrada, cuando proceda, en el correspondiente complejo inmobiliario.
- b) Por su equivalente económico, que se integrará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante o se destinará a la mejora de las redes públicas locales.

2. Cuando no se delimite una unidad de ejecución, el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 216 de esta ley deberá acreditarse antes del otorgamiento del título urbanístico habilitante que legitime la obra o el uso.

3. El planeamiento podrá graduar los deberes cuando el incremento de edificabilidad no exceda del 10% y la parcela carezca de superficie suficiente para ubicar las dotaciones, siempre que se garantice el estándar mínimo en el área homogénea.

CAPÍTULO V*La obtención y ejecución del suelo dotacional***Artículo 218***Obtención del suelo dotacional*

1. El suelo con destino dotacional no integrado ni adscrito a una unidad de ejecución o ámbito de actuación se obtendrá por alguno de estos medios:

- a) Expropiación forzosa.
- b) Convenio urbanístico con el propietario.
- c) Permuta.
- d) Cesión unilateral seguida de aceptación municipal.

2. El suelo con destino dotacional integrado o adscrito a una unidad de ejecución o ámbito de actuación se obtendrá por alguno de estos medios:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, junto con la entrega de los terrenos libres de cargas y gravámenes, y con la ejecución de las obras de urbanización que les correspondan.
- b) Ocupación directa.
- c) Permuta o expropiación cuando resulte necesario anticipar la obtención, incorporándose posteriormente la administración adquirente a la unidad de ejecución por la superficie afectada.
- d) Cesión unilateral seguida de aceptación municipal.

3. En los supuestos de convenio o permuta se determinará previamente el valor de los terrenos que deban obtenerse y, en su caso, de los suelos públicos aportados por la Administración, conforme a la legislación estatal de suelo y valoraciones.

Artículo 219*Permuta*

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas podrán obtenerse mediante permuta con otros pertenecientes al patrimonio público de suelo, siempre que estos sean adecuados para materializar, en todo o en parte, el aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario. El propietario podrá aceptar

voluntariamente terrenos que no reúnan ese requisito. En todo caso, el propietario podrá optar por que el justiprecio se satisfaga en metálico conforme a la legislación estatal aplicable; ejercitada esta opción, no procederá la permuta y la obtención se realizará por el procedimiento expropiatorio.

2. Antes de aprobar la permuta deberá constar en el expediente:

- a) Determinación del aprovechamiento urbanístico atribuido a la finca objeto de obtención.
- b) Identificación y valoración de los terrenos patrimoniales ofrecidos en permuta, asegurando la equivalencia de valores o, si esta no fuera posible, fijación de la indemnización complementaria en metálico.

3. El procedimiento de la permuta será el siguiente:

- a) Iniciación por acuerdo de la Administración o a instancia del propietario.
- b) Información pública mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica municipal, con audiencia conjunta durante quince días hábiles. En dicho trámite se hará constar expresamente el derecho del propietario a optar por el cobro del justiprecio en metálico, que deberá ejercitarse en ese plazo.
- c) Aprobación mediante resolución motivada que incluirá: la descripción de las fincas, las valoraciones, la indemnización adicional, si procede, y el plazo máximo de un mes para su pago o consignación. La resolución dejará constancia del no ejercicio de la opción por el metálico; de haberse ejercitado, declarará la terminación del procedimiento de permuta e iniciará la tramitación expropiatoria.
- d) La resolución se formalizará en documento administrativo, que será título suficiente para la inmatriculación o modificación de los asientos registrales. En dicho documento constará la comparecencia del propietario y, en su caso, su negativa o incomparecencia.

4. La resolución aprobatoria producirá la transmisión de la titularidad de la finca obtenida a favor de la Administración y la incorporación al propietario de las fincas patrimoniales adjudicadas en permuta, que quedarán subrogadas en las afecciones urbanísticas que correspondan. Cuando proceda indemnización en metálico, su pago o consignación será condición de eficacia de la permuta. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del ejercicio, en plazo, de la opción por el justiprecio en metálico prevista en el apartado 1.

5. Cuando el aprovechamiento se materialice en terrenos urbanizables o en suelo urbano no consolidado, el nuevo propietario asumirá los costes de urbanización que legalmente correspondan a dichos terrenos.

Artículo 220

Ocupación directa

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponda en la unidad de ejecución a la que se vincule.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, con determinación del aprovechamiento que corresponda al propietario tanto en los terrenos objeto de ocupación como en la unidad de ejecución de destino, la cual deberá disponer de aprovechamiento urbanístico suficiente para la efectiva materialización de aquel.

3. El procedimiento de aplicación de la ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Iniciación por acuerdo de la Administración o a instancia del propietario.
- b) Información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica de la administración actuante y notificación individual de la relación de fincas, titulares y aprovechamientos durante quince días hábiles.
- c) Acta de ocupación, en la que constarán: administración actuante, descripción y situación registral de las fincas, superficie ocupada, aprovechamiento reconocido y unidad de ejecución de destino. El acta será firmada por la Administración y los propietarios o, en su defecto, con intervención del Ministerio Fiscal.
- d) La administración actuante expedirá certificación administrativa de la ocupación directa, con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria estatal. La certificación constituirá título inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos por dicha legislación.

4. La ocupación directa transfiere la titularidad a la Administración libre de cargas urbanísticas; los derechos de aprovechamiento se incorporan a la unidad de ejecución, subrogándose en las obligaciones de urbanizar y costear las cargas que correspondan.

5. Cuando el aprovechamiento reconocido no pueda materializarse íntegramente, la diferencia se compensará en metálico conforme a la legislación estatal de valoración.

6. La ocupación directa dará derecho a la indemnización por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se haga efectivo el aprovechamiento reconocido o se adjudiquen a su titular terrenos u otros derechos de valor equivalente, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido dicha aprobación definitiva, los interesados podrán advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio y, transcurridos seis meses desde esa advertencia, iniciarlo mediante la presentación de la correspondiente hoja de aprecio, conforme a la legislación estatal.

CAPÍTULO VI

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Artículo 221

Legitimación de la expropiación urbanística

1. La aprobación definitiva de planes urbanísticos y programas de actuación, así como el establecimiento de reservas para constituir o ampliar patrimonios públicos de suelo, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y demás bienes y derechos afectados, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, en los términos establecidos por la legislación básica estatal.

2. El incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticos establecidas en la presente ley determinará la existencia de causa de interés público y social para la expropiación forzosa a fin de garantizar su efectivo cumplimiento.

Artículo 222

Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos

La expropiación forzosa por motivos urbanísticos procede en los casos siguientes:

- a) Cuando la expropiación se establezca como sistema de ejecución de la unidad de ejecución.
- b) Para obtener los terrenos, bienes y derechos precisos para ejecutar las dotaciones públicas que no estén incluidas ni adscritas a una unidad de ejecución.
- c) Para anticipar la ejecución de las dotaciones públicas adscritas a una unidad de ejecución.
- d) Para preservar y poner en valor bienes cuya relevancia natural, histórica, científica, cultural, paisajística, arqueológica o análoga lo requiera, conforme a la correspondiente normativa sectorial.
- e) Para obtener los terrenos incluidos en las reservas destinadas a constituir o ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- f) Por incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución total o parcial del planeamiento, incluido el deber de edificar.
- g) Por inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles exigidos por la ley.
- h) Los demás supuestos previstos en la legislación aplicable.

Artículo 223*Procedimiento de la expropiación urbanística*

1. La expropiación forzosa por motivos urbanísticos se tramitará con arreglo a la legislación básica estatal en materia de suelo y la de expropiación forzosa, sin perjuicio de las especialidades previstas en esta ley.
2. En cualquier expropiación por motivos urbanísticos, la administración expropiante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo siguiente o seguir la expropiación individual, conforme al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 224*Procedimiento de tasación conjunta*

1. Cuando la expropiación urbanística se tramite mediante tasación conjunta, la administración expropiante formará un expediente que incluirá, al menos:

- a) La delimitación e identificación del ámbito expropiable.
- b) Una memoria que exponga los criterios de valoración aplicados y la fijación razonada del justiprecio por grupos de inmuebles o categorías de suelo.
- c) Las hojas de aprecio individualizadas de cada finca y, en su caso, las indemnizaciones complementarias procedentes.

2. El expediente de tasación conjunta se someterá a información pública durante un mes, mediante anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, en un periódico de amplia difusión provincial y en la sede electrónica de la administración expropiante, para que las personas interesadas presenten las alegaciones que estimen oportunas, en especial sobre la titularidad o valoración de sus derechos.

Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a quienes aparezcan en el expediente como titulares de bienes o derechos, mediante traslado de la correspondiente hoja de aprecio y de los criterios de valoración aplicados, para que puedan formular alegaciones o presentar una valoración contradictoria en el plazo de un mes desde la notificación. Este trámite podrá realizarse simultáneamente con el período de información pública.

3. Concluidos los trámites de información pública y de audiencia individual previstos en el apartado anterior, la administración expropiante dictará resolución motivada en el plazo máximo de seis meses desde el inicio del expediente, aprobando, en su caso, el proyecto de expropiación por tasación conjunta.

4. La resolución aprobatoria:

- a) Legitimará la ocupación de los bienes y derechos afectados, previa consignación o pago del justiprecio.
- b) Comportará la declaración de urgencia de la ocupación.
- c) Producirá los efectos previstos en la legislación estatal de expropiación forzosa, sin perjuicio del derecho de las personas interesadas a impugnar la valoración ante el jurado provincial de expropiación forzosa.

Artículo 225*Bienes de dominio público y expropiación*

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público cuyo destino, conforme a la ordenación urbanística, difiera del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, deberá tramitarse y resolverse, con carácter previo a la aprobación del expediente expropiatorio, el procedimiento de mutación demanial o desafectación que establezca la legislación reguladora del bien.
 2. Se presume que las vías rurales comprendidas en la superficie expropiable son de propiedad municipal, salvo prueba en contrario, sin perjuicio del régimen específico de las vías pecuarias.
 3. Las vías urbanas que desaparezcan quedarán transmitidas de pleno derecho al órgano expropiante y subrogadas por las nuevas previstas en la ordenación urbanística.
-

Artículo 226*Constitución de servidumbres*

1. Cuando para la ejecución de un plan no sea necesaria la expropiación del dominio y baste la constitución de una servidumbre prevista en la legislación civil o administrativa, la Administración podrá imponerla con arreglo a la legislación estatal de expropiación forzosa. Si la indemnización que proceda abonar supera la mitad del justiprecio que correspondería por la expropiación total del bien, salvo que el propietario se oponga, deberá expropiarse la totalidad del dominio.
2. Cuando sea preciso modificar o suprimir servidumbres privadas por resultar incompatibles con las determinaciones de la ordenación urbanística, dichas servidumbres podrán ser expropiadas con arreglo a la legislación estatal de expropiación forzosa.

Artículo 227*Destino de los bienes y derechos expropiados*

1. Los terrenos, bienes y derechos expropiados por motivos urbanísticos deberán destinarse al fin específico previsto en el planeamiento.
2. No procederá el derecho de reversión en los supuestos en que, de conformidad con la legislación estatal aplicable en materia de expropiación forzosa y de suelo, resulte excluido dicho derecho.

Artículo 228*Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas*

1. Antes de iniciar el procedimiento de expropiación por incumplimiento de deberes y obligaciones urbanísticas la administración expropiante notificará al propietario y, en su caso, al promotor, el incumplimiento apreciado, otorgándole un plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación, para formular alegaciones.
2. Examinadas las alegaciones, la Administración concederá un plazo de dos meses para subsanar las causas del incumplimiento en las condiciones que se señalen.
3. Transcurrido dicho plazo sin subsanación, la Administración dictará resolución declarando el incumplimiento e incoará el expediente de expropiación forzosa conforme a la legislación aplicable.
4. Si el obligado subsanase las causas dentro del plazo fijado, la Administración archivará el expediente, sin perjuicio de que, en su caso, pueda iniciar el procedimiento sancionador que legalmente corresponda.

*Sección 2.ª**Expropiación por ministerio de la ley***Artículo 229***La expropiación por ministerio de la ley*

1. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del plan, si no se ha expropiado el suelo dotacional que no sea de cesión obligatoria, por resultar imposible la justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito continuo o discontinuo correspondiente, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su intención de ejercer el derecho de expropiación. Transcurridos dos años desde dicho anuncio sin que la expropiación se haya formalizado, esta se producirá por ministerio de la ley.
 2. Cumplidos los plazos anteriores, los propietarios podrán presentar ante la administración competente sus hojas de aprecio, iniciándose así el expediente. Si, transcurridos tres meses desde la presentación, la Administración no acepta la valoración ni formula hoja de aprecio contradictoria, los interesados podrán acudir al jurado provincial de expropiación forzosa.
 3. El justiprecio se referirá al momento de inicio del expediente.
-

4. Para solicitar la expropiación rogada, el propietario deberá acreditar que el terreno no está incorporado a un ámbito o instrumento de equidistribución vigente y efectivamente operativo que permita, conforme al planeamiento, la obtención del suelo dotacional o la justa distribución de beneficios y cargas. La denegación de la solicitud exigirá resolución motivada en la que se identifique el ámbito o instrumento de equidistribución aplicable, se justifique su viabilidad jurídica, técnica y económica para obtener el suelo dotacional o garantizar la justa distribución de beneficios y cargas, y se concrete el plazo proporcionado en que dicha equidistribución deberá ejecutarse.

Artículo 230

Supuestos de improcedencia e interrupción de plazos

1. La expropiación por ministerio de la ley no procede:

a) Sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) Sobre suelo urbanizable en explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga mientras tales usos subsistan.

c) Cuando el propietario haya obtenido autorización de usos u obras provisionales o perciba un rendimiento económico, con o sin título habilitante. Una vez cesada la actividad o el rendimiento, podrá anunciar la expropiación y se aplicará el plazo de dos años indicado en el artículo anterior.

d) Sobre suelos dotacionales incluidos en una unidad de ejecución, ámbito de actuación o instrumento equivalente de equidistribución vigente y efectivamente operativo que permita la justa distribución de beneficios y cargas conforme al planeamiento vigente.

2. La información pública de una modificación o revisión que incluya el suelo dotacional en un sistema de gestión mediante área de reparto, unidad de ejecución o ámbito equivalente, interrumpe los plazos anteriores. El cómputo se reanuda si transcurre un año sin que se produzca la aprobación definitiva.

Artículo 231

Derechos de tanteo y retracto y especialidades en proindiviso

1. Las transmisiones de terrenos calificados como dotación pública en los que concurran las condiciones a que se refiere el artículo 229 de esta ley, realizadas por cualquier título distinto de la sucesión por causa de muerte, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la administración competente para su obtención.

2. El derecho de tanteo podrá ejercerse dentro del plazo máximo de tres meses contados a partir de la notificación fehaciente a la Administración, previa a la transmisión efectuada por el propietario.

3. El derecho de retracto podrá ejercerse en el plazo máximo de un año contado a partir del momento en que la Administración tenga constancia fehaciente de la transmisión. A este efecto, los notarios y registradores que autoricen o inscriban, respectivamente, escrituras de transmisión de terrenos calificados como dotación pública lo pondrán en conocimiento de la Administración.

4. Cuando la propiedad pertenezca en proindiviso a varios copropietarios, el anuncio previsto en el artículo 229.1 podrá realizarse por cualquiera de ellos, si bien la presentación de la hoja de aprecio deberá efectuarse por la totalidad de los comuneros.

Artículo 232

Reservas de aprovechamiento y legitimación temporal

1. Los titulares de reservas de aprovechamiento podrán solicitar la expropiación de los terrenos cedidos si acreditan la imposibilidad de transferir la reserva, dentro de los tres años siguientes a su constitución.

2. El solicitante deberá acreditar de forma fehaciente su condición de propietario, heredero o adquirente a título gratuito durante la totalidad de los plazos señalados en los apartados 1 y 2 del artículo 229 de esta ley. Si media transmisión onerosa de la propiedad, los plazos se reiniciarán para el nuevo titular.

Artículo 233*Imposibilidad material de ejecución*

Cuando la ejecución de la expropiación rogada comprometa gravemente la estabilidad presupuestaria o la sostenibilidad financiera, el ayuntamiento podrá declarar motivadamente la imposibilidad material de llevarla a cabo. La declaración deberá ser adoptada por el pleno municipal, previa audiencia del interesado, y emitirse antes de la resolución del jurado provincial. En tal caso, el propietario tendrá derecho a los intereses legales calculados sobre el justiprecio hasta la efectiva adquisición, con un plazo máximo de cinco años.

CAPÍTULO VII**Instrumentos de intervención en el mercado de suelo***Sección 1.ª***Los patrimonios públicos de suelo****Artículo 234***Patrimonio público de suelo*

1. El patrimonio público de suelo es el conjunto separado de bienes y derechos destinados a la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
2. Integran el patrimonio público de suelo:
 - a) Los bienes y derechos que la Administración adquiera, por cualquier título, para su incorporación a dicho patrimonio.
 - b) El aprovechamiento urbanístico o su equivalente dinerario que corresponda a la Administración en concepto de participación en plusvalías.
 - c) Los terrenos, construcciones y edificaciones obtenidos mediante cesión obligatoria, tanteo, retracto, expropiación u otros medios previstos en la ley.
 - d) Los frutos, rentas e ingresos derivados de la gestión o disposición de los bienes anteriores.
 - e) Cualesquiera otros bienes, derechos o recursos que esta ley o el ordenamiento atribuyan expresamente a los patrimonios públicos de suelo.
3. La Generalitat y los municipios gestionarán sus respectivos patrimonios públicos de suelo.
4. Los patrimonios públicos se registrarán por lo dispuesto en la legislación básica estatal en materia de suelo y por esta ley y, supletoriamente, por la legislación patrimonial aplicable a la administración titular y por la legislación básica de régimen local, en lo que resulte procedente.

Artículo 235*Destino prioritario del patrimonio público de suelo*

1. Los bienes, derechos e ingresos que integran el patrimonio público de suelo deberán destinarse a su conservación, administración y ampliación y, con carácter prioritario, a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública y a las actuaciones de interés social enumeradas en el apartado siguiente. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo o mediante la sustitución por dinero de las cesiones urbanísticas deberán destinarse a la conservación, administración y ampliación del patrimonio público de suelo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino, en los términos establecidos por la legislación básica estatal en materia de suelo.
2. Tienen la consideración de actuaciones de interés social a los efectos de este artículo:
 - a) La obtención de suelo y la ejecución de los elementos de la red primaria de la ordenación estructural no adscritos a un área de reparto.

- b) La obtención de suelo y la construcción de dotaciones y equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no corresponda a los propietarios.
- c) La ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- d) La regeneración y revitalización urbanas, así como la mejora de los espacios y del paisaje urbanos.
- e) La conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde y del patrimonio arquitectónico y paisajístico.
- f) La gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
- g) Cualesquiera otras que esta ley califique expresamente como tales, siempre que sean compatibles con los fines y límites establecidos por la legislación básica estatal en materia de suelo y con la finalidad propia del patrimonio público de suelo.

Artículo 236

Gestión del patrimonio público de suelo

1. Los bienes patrimoniales integrantes del patrimonio público de suelo podrán transmitirse, de conformidad con la legislación patrimonial aplicable a la administración titular, mediante:

- a) Concurso público.
- b) Subasta cuando los bienes no estén sujetos a precio máximo legal de venta o arrendamiento.
- c) Enajenación directa, por precio igual o superior al valor de mercado, a entidades benéfico-sociales, cooperativas de viviendas o promotoras públicas de vivienda protegida. La escritura pública recogerá el destino, el plazo máximo de edificación y las condiciones impuestas por la Administración.
- d) Constitución directa de derechos de superficie a las entidades indicadas en la letra anterior para la promoción de vivienda social o protegida, con señalamiento de plazo y canon.
- e) Cesión gratuita a organismos, sociedades o empresas íntegramente públicos, o a otras administraciones, con destino a vivienda protegida o a actuaciones de interés social.
- f) Enajenación directa, por precio igual o superior al valor de mercado, a los entes citados en la letra anterior para la gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública o en actuaciones de interés social.

Las referencias de este apartado al valor de mercado se entenderán, en todo caso, sin perjuicio del valor máximo de repercusión del suelo y de los demás límites de precio que resulten aplicables conforme a la legislación básica estatal en materia de suelo y a la normativa reguladora de la vivienda protegida.

2. En la gestión del patrimonio público de suelo se preferirá el arrendamiento o el derecho de superficie frente a la transmisión del pleno dominio. En caso de enajenación, se priorizará constituir derecho de superficie sobre la venta del dominio pleno.

3. Los ingresos obtenidos de cualquier negocio jurídico relativo a bienes del patrimonio público de suelo se reinvertirán íntegramente en los fines previstos en este capítulo, con prioridad para la construcción de vivienda protegida y para las actuaciones de interés social.

Artículo 237

Transmisión excepcional del patrimonio público de suelo para determinados proyectos de interés autonómico

1. Con carácter excepcional, el Consell podrá autorizar, mediante acuerdo motivado, la transmisión directa del dominio de bienes integrantes del patrimonio público de suelo para la implantación de actividades industriales de alto componente tecnológico e innovador o de actividades terciarias avanzadas de alto valor añadido, siempre que formen parte de un proyecto de interés autonómico declarado conforme a esta ley y concurren todas las condiciones siguientes:

- a) Que la actuación responda a un uso de carácter socioeconómico compatible con los fines y límites establecidos por la legislación básica estatal en materia de suelo y con la finalidad propia del patrimonio público de suelo.

b) Que el expediente acredite de forma expresa el interés público cualificado de la actuación, su relevancia supramunicipal o autonómica, su impacto socioeconómico y su contribución a la innovación, al desarrollo tecnológico, a la actividad productiva, al empleo o a la diversificación económica.

c) Que se justifique la excepcionalidad de la transmisión directa del dominio y la insuficiencia o inadecuación de otros títulos de disposición menos intensos, en particular el derecho de superficie o el arrendamiento, atendidas las características del proyecto, su financiación, su implantación y sus compromisos de permanencia.

d) Que la transmisión no comprometa el destino prioritario del patrimonio público de suelo a vivienda protegida, dotaciones públicas o actuaciones de interés social previstas o programadas por la administración titular.

e) Que el suelo objeto de transmisión cuente con una clasificación y ordenación urbanística compatibles con el uso previsto y no esté sujeto a un régimen de protección incompatible con su destino.

f) Que, en el caso de actividades terciarias, se trate de actividades vinculadas a la innovación, la investigación, el desarrollo tecnológico, la digitalización, los servicios empresariales especializados u otras funciones análogas de alto valor añadido, integradas en el proyecto de interés autonómico y justificadas por su relevancia socioeconómica.

g) Que el precio de transmisión no sea inferior al valor de mercado del bien, determinado mediante tasación emitida o validada por los servicios técnicos competentes de la administración titular o por el órgano de valoración que corresponda conforme a la legislación patrimonial aplicable.

2. El acuerdo del Consell fijará el destino de los terrenos, el plazo máximo de implantación, los compromisos asumidos por la persona adquirente, las garantías de cumplimiento y la cláusula de reversión automática en caso de incumplimiento, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. La transmisión quedará sujeta al mantenimiento del destino y de los compromisos que justificaron su autorización. El incumplimiento de dichos compromisos determinará la reversión del bien a la administración transmitente en los términos establecidos en el acuerdo de autorización, en el título de transmisión y en la legislación patrimonial aplicable.

Artículo 238

Áreas de reserva para la incorporación al patrimonio público de suelo

1. La Generalitat y los municipios podrán delimitar, mediante plan especial, áreas de reserva destinadas a la adquisición de terrenos e inmuebles que deban incorporarse a sus respectivos patrimonios públicos de suelo. Estas áreas podrán delimitarse, en particular, para la obtención de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a dotaciones públicas o a otras actuaciones de interés social promovidas por la administración competente. El plan especial deberá justificar la necesidad de la reserva, delimitar el ámbito afectado y concretar el destino público que la motiva.

2. La aprobación de estas áreas comportará:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, por un plazo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos mediante acuerdo motivado.

b) La sujeción de las transmisiones onerosas de los terrenos e inmuebles incluidos en el ámbito delimitado al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración que haya delimitado el área de reserva, conforme a lo previsto en los artículos 241 y 242 de esta ley.

c) La incorporación de los bienes expropiados o adquiridos por cualquier título a los patrimonios públicos de suelo correspondientes.

3. La sujeción a tanteo y retracto derivada de la delimitación de un área de reserva no requerirá la delimitación adicional de un área conforme al artículo 240. Cuando un mismo bien quede incluido en un área de reserva y en un área sujeta a tanteo y retracto delimitada conforme al artículo 240, prevalecerá, durante la vigencia del área de reserva, el derecho de adquisición preferente vinculado a esta, sin perjuicio de los mecanismos de cooperación interadministrativa que procedan.

*Sección 2.ª**Derechos de superficie y de tanteo y retracto***Artículo 239***Derecho de superficie sobre bienes patrimoniales públicos*

1. La Generalitat, los municipios y los demás entes del sector público podrán constituir derechos de superficie sobre bienes patrimoniales de su propiedad, en especial sobre los integrados en sus patrimonios públicos de suelo, de conformidad con la legislación estatal del suelo, la legislación patrimonial aplicable y lo dispuesto en esta ley.
2. Cuando el derecho de superficie recaiga sobre bienes integrantes de patrimonios públicos de suelo, tendrá como destino preferente la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública o, en su defecto, otros usos de interés social compatibles con la ordenación urbanística y con los fines propios de dichos patrimonios. El título constitutivo concretará el uso previsto, las condiciones de destino, el plazo de duración, la contraprestación, las garantías de cumplimiento y las causas de resolución y reversión.
3. La contraprestación podrá consistir en suma alzada, canon periódico, adjudicación de viviendas o locales, derechos de arrendamiento u otras modalidades admitidas por la legislación aplicable, o en una combinación de ellas, siempre que queden justificadas en el expediente su equivalencia económica y su adecuación a los fines del patrimonio público de suelo.
4. La constitución del derecho de superficie sobre bienes integrantes de patrimonios públicos de suelo se realizará, con carácter general, mediante concurso público, de conformidad con el régimen de disposición de dichos patrimonios y con la legislación patrimonial aplicable. Las bases o pliegos precisarán, al menos, el precio o canon y su eventual revisión, los plazos de inicio y terminación de las obras, las garantías de cumplimiento, las condiciones de destino y, en su caso, de vivienda protegida, los criterios de adjudicación, las causas de resolución y reversión y las obligaciones de seguimiento. Las condiciones esenciales del derecho se harán constar en el Registro de la Propiedad en los términos previstos por la legislación hipotecaria.

Artículo 240*Delimitación de áreas sujetas a tanteo y retracto*

1. La Generalitat y los municipios podrán delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas cuyas transmisiones onerosas quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración actuante, cuando resulte necesario para alguna de las siguientes finalidades:
 - a) Obtener suelo o inmuebles destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, dotaciones públicas o actuaciones de interés social.
 - b) Facilitar la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana.
 - c) Evitar procesos especulativos que dificulten la ejecución de la ordenación urbanística o el cumplimiento de los fines propios del patrimonio público de suelo.
 - d) Regularizar parcelaciones o prevenir la formación de nuevos núcleos de población en suelo no urbanizable, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable.
 2. Solo podrán quedar sujetas a tanteo y retracto, conforme a la delimitación correspondiente, las transmisiones onerosas de los siguientes bienes:
 - a) Terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solar.
 - b) Terrenos con edificación en construcción, ruinosos, fuera de ordenación o disconforme con la ordenación urbanística aplicable.
 - c) Edificios o inmuebles incluidos en ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, cuando la adquisición resulte necesaria para la ejecución de la actuación.
 - d) Terrenos o inmuebles situados en suelo no urbanizable cuando la delimitación tenga por objeto regularizar parcelaciones o prevenir la formación de nuevos núcleos de población.
-

3. La delimitación se tramitará mediante un procedimiento específico. El órgano competente de la Generalitat o del municipio acordará su iniciación y someterá la propuesta a información pública durante un mes, mediante anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, cuando corresponda a la Generalitat, o en el boletín oficial de la provincia, cuando corresponda a un municipio, así como en la sede electrónica de la administración actuante. Durante el mismo plazo se dará audiencia a los propietarios y demás titulares registrales de los bienes afectados que resulten identificables.

Concluidos estos trámites, el órgano competente resolverá sobre la delimitación. El acuerdo deberá motivar la finalidad que justifica la sujeción, identificar los bienes o categorías de bienes afectados dentro de los previstos en el apartado anterior, delimitar el ámbito, determinar la administración titular del derecho y fijar el plazo de sujeción.

El acuerdo de delimitación se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* cuando sea aprobado por la Generalitat, y en el boletín oficial de la provincia cuando sea aprobado por un municipio, así como en la sede electrónica de la administración actuante. La publicación identificará la finalidad de la delimitación, el ámbito afectado, las categorías de bienes y transmisiones sujetas, el plazo de sujeción y la administración titular del derecho.

4. Los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas protegidas se regirán por su normativa específica. La delimitación de áreas conforme a este artículo se entiende sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente establecidos en dicha normativa.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al tanteo y retracto será de diez años a contar desde el acuerdo de aprobación, salvo que este fije un plazo menor.

6. El acuerdo de delimitación, acompañado de la cartografía georreferenciada cuando el ámbito no coincida con un término municipal completo, se remitirá al Registro de la Propiedad para su constancia conforme a la legislación hipotecaria estatal. Los efectos registrales derivados de la sujeción de los bienes a los derechos de tanteo y retracto y de la práctica o falta de práctica de las notificaciones exigidas en los artículos siguientes serán los establecidos en dicha legislación.

7. Cuando la Generalitat y un municipio hayan delimitado áreas sujetas a tanteo y retracto que afecten a un mismo bien, el ejercicio del derecho corresponderá a la administración cuya delimitación responda a la finalidad pública específica que motive la adquisición. Si ambas delimitaciones respondieran a finalidades compatibles, las administraciones deberán coordinar su ejercicio y, en defecto de acuerdo, tendrá preferencia la administración que hubiera aprobado antes la delimitación, salvo que la posterior tenga por objeto una actuación de interés supramunicipal o autonómico expresamente declarada.

Artículo 241

Notificación previa y ejercicio del derecho de tanteo

1. El propietario que pretenda transmitir un bien situado en un área delimitada deberá notificar por escrito a la administración actuante su intención de enajenarlo, con el contenido que se determine reglamentariamente y con carácter previo a la transmisión. Recibida la notificación, la administración actuante dispondrá de sesenta días naturales para decidir si ejerce el derecho de tanteo. Si la administración actuante comunicara expresamente, antes de la expiración del plazo, la renuncia al ejercicio del tanteo, la transmisión podrá formalizarse desde dicha comunicación. Transcurrido el plazo sin notificación del ejercicio del tanteo, el transmitente podrá formalizar la transmisión en las condiciones notificadas.

2. Los efectos de la notificación caducarán si la transmisión no se formaliza dentro de los cuatro meses siguientes a su recepción por la administración actuante. La enajenación que se otorgue una vez producida dicha caducidad se tendrá por realizada sin notificación previa, a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 242

Ejercicio del derecho de retracto

1. La administración actuante podrá ejercer el derecho de retracto cuando la notificación previa no se haya realizado, resulte defectuosa por omitir algún dato o documento exigible, la transmisión se formalice antes de expirar el plazo concedido para el ejercicio del tanteo, o el precio efectivo y las restantes condiciones esenciales sean más ventajosas para el adquirente que las consignadas en la notificación.

2. El retracto deberá ejercerse dentro de los sesenta días naturales siguientes a aquel en que la administración actuante reciba comunicación fehaciente de la transmisión con entrega de copia de la escritura o del documento en que se hubiera formalizado. En defecto de comunicación, dicho plazo se computará desde que la administración actuante tenga conocimiento fehaciente y suficiente de la transmisión y de sus condiciones esenciales.
3. El transmitente y el adquirente deberán comunicar la transmisión a la administración actuante mediante la entrega de copia autorizada de la escritura o del documento en que se hubiera formalizado, en el plazo de diez días desde su formalización.
4. Los derechos de tanteo y retracto derivados de la delimitación de áreas conforme al artículo 240 solo serán oponibles a terceros desde la publicación del acuerdo de delimitación y su constancia registral, en los términos establecidos en dicho artículo y en la legislación hipotecaria.

TÍTULO V

LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

Sección 1.ª

Títulos administrativos habilitantes

Artículo 243

Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

1. Los actos de construcción y edificación y cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.
2. A efectos de esta ley se entiende por:
 - a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento autoriza al interesado a realizar actos de construcción o edificación, o cualquier otro acto de uso del suelo, determinando el objeto de la actuación, así como las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
 - b) Declaración responsable urbanística, el documento en el que el interesado manifiesta, de forma clara y precisa y bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística que pretende ejecutar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicables, que dispone de la documentación acreditativa de dicho cumplimiento, aportando con la declaración responsable la documentación exigible en los términos previstos en esta ley, y que, en su caso, la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener ese cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.
3. Se comunicará previamente a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:
 - a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que adquirente y transmitente quedarán sujetos, con carácter solidario, a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto del correspondiente título habilitante, salvo las de naturaleza sancionadora, que se exigirán de acuerdo con el régimen de responsabilidad establecido en esta ley.
 - b) El inicio efectivo de las obras, salvo que dicho dato conste ya en la documentación presentada.

Artículo 244

Actos sometidos a licencia urbanística

Requerirán licencia urbanística municipal, cualquiera que sea la clase de suelo en que se desarrollen, los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- b) Las obras de edificación o construcción y la implantación de instalaciones, todas ellas de nueva planta, así como las obras de ampliación en edificaciones existentes que supongan incremento de volumetría.
- c) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- d) Cualquier actuación en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, así como las que afecten a bienes, elementos o partes objeto de protección.
- e) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- f) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
- g) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- h) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta ley.
- i) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios privados, salvo cuando el número y características de los elementos privativos coincidan con los previstos en la licencia de obras que autorice las edificaciones que los integren, o cuando la modificación no incremente el número de elementos privativos. A estos efectos, se entiende por complejo inmobiliario privado todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas, a quienes sean titulares de los elementos privativos.

Artículo 245

Régimen y alcance de las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas se resolverán conforme a la legislación y al planeamiento vigentes en la fecha de la resolución expresa, siempre que esta se dicte y notifique dentro del plazo máximo legalmente establecido. Cuando la resolución expresa se dicte o notifique una vez transcurrido dicho plazo, se aplicará la normativa vigente en la fecha de presentación de la solicitud, siempre que esta estuviera acompañada de la documentación completa exigible, o, en su defecto, en la fecha en que dicha documentación se hubiera completado.

El vencimiento del plazo máximo sin notificación de resolución expresa producirá los efectos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, con los límites establecidos en la legislación básica estatal en materia de suelo.

2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Cuando la actuación requiera autorización, concesión u otro título demanial conforme a la normativa demanial o sectorial aplicable, dicho título deberá obtenerse de la administración o entidad pública titular del bien. La tramitación simultánea de la licencia urbanística y del título demanial no habilitará para ocupar o utilizar el bien de dominio público ni para iniciar las obras que lo afecten hasta la obtención del título demanial exigible.

3. La licencia legitima a su titular para ejecutar la actuación autorizada desde la fecha de notificación de la resolución, con sujeción a las condiciones impuestas. Cuando la licencia se entienda otorgada por silencio administrativo positivo, en los supuestos en que resulte legalmente admisible, legitimará para ejecutar la actuación desde el día siguiente al vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

Artículo 246

Licencias parciales, ejecución por fases y licencias complementarias

1. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales para autorizar la ejecución de partes concretas de una actuación edificatoria o de urbanización, siempre que la parte objeto de licencia disponga de definición técnica suficiente, resulte viable por sí misma desde el punto de vista urbanístico y técnico, sea compatible

con el conjunto de la actuación proyectada y no impida ni condicione indebidamente la resolución que proceda respecto de las partes restantes. La licencia parcial amparará exclusivamente la parte de la actuación a que se refiera.

2. La licencia parcial podrá otorgarse aunque el proyecto global requiera ulterior subsanación, complemento o desarrollo en aspectos de definición técnica menor, siempre que dichos aspectos no afecten a la parte objeto de licencia ni a sus condiciones urbanísticas, de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, protección ambiental o patrimonial, afección al dominio público o restantes condiciones sectoriales exigibles.

No podrán considerarse aspectos de definición técnica menor los que afecten a la edificabilidad, ocupación, altura, volumen, posición de la edificación, uso, número de viviendas o elementos privativos, protección de bienes catalogados o protegidos, seguridad estructural, condiciones básicas de utilización o cualesquiera otros extremos determinantes de la viabilidad urbanística o técnica de la parte autorizada.

3. Cuando el proyecto comprenda la totalidad de la actuación y permita ordenar su ejecución material en fases sucesivas, la licencia podrá autorizar la actuación por fases, siempre que cada una de ellas sea técnica y funcionalmente autónoma, compatible con las restantes obras previstas y susceptible de ejecución sin comprometer la ordenación ni la funcionalidad final del conjunto. La licencia determinará el alcance de cada fase, su secuencia de ejecución y, en su caso, las condiciones técnicas y temporales aplicables.

4. Cuando, junto con el proyecto principal, se aporten proyectos parciales, documentos técnicos diferidos o documentación relativa a instalaciones o elementos autónomos no suficientemente definidos en la licencia inicial o parcial, su ejecución requerirá licencia complementaria, siempre que no se alteren las condiciones esenciales de la licencia otorgada. Cada licencia complementaria amparará exclusivamente la fase, instalación, elemento o documento técnico a que se refiera.

5. Procederá la modificación de la licencia inicial cuando las variaciones pretendidas alteren las condiciones urbanísticas o técnicas esenciales que sirvieron de base a su otorgamiento o afecten a la edificabilidad, ocupación, altura, volumen, posición de la edificación, uso, número de viviendas o elementos privativos, bienes protegidos, dominio público, seguridad estructural o condiciones sectoriales determinantes de la autorización. La modificación se tramitará conforme al régimen general de las licencias urbanísticas.

6. La licencia inicial, parcial o por fases no habilitará la ejecución de fases, instalaciones, elementos o partes de la actuación que no estén expresamente comprendidos en su objeto o que requieran licencia complementaria o modificación de la licencia inicial.

7. El otorgamiento de licencias parciales, por fases o complementarias no exime del cumplimiento de los requisitos exigidos por esta ley, por la normativa sectorial aplicable ni de la obtención de las autorizaciones, concesiones u otros títulos habilitantes que resulten necesarios para la ejecución, uso o puesta en funcionamiento de la actuación o de la parte autorizada. En particular, no podrá iniciarse la ejecución de ninguna parte de la actuación sujeta a autorización sectorial, ambiental, patrimonial o demanial previa mientras dicha autorización no haya sido otorgada.

Artículo 247

Licencia básica o de aspectos esenciales

1. En las actuaciones de edificación destinadas, total o parcialmente, a uso residencial y, en particular, cuando tengan por finalidad la promoción y construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, podrá solicitarse que la licencia urbanística se tramite y otorgue como licencia básica o de aspectos esenciales, basada en proyecto básico.

2. La licencia básica o de aspectos esenciales es un acto administrativo reglado y se limitará a la comprobación y validación de los parámetros urbanísticos y sectoriales esenciales, referidos, al menos, a: parcela edificable; posición y ocupación del edificio en la parcela; condiciones de edificabilidad; volumen y forma de la edificación; condiciones de los patios; régimen de implantación e interrelación de los usos según el planeamiento; superficies y situación en el edificio; y dotaciones obligatorias.

3. La licencia básica habilita a su titular para iniciar la ejecución de la actuación en los términos resultantes del proyecto básico y de las condiciones impuestas en la resolución, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o pronunciamientos sectoriales que procedan, de lo establecido en la legislación sobre ordenación de la edificación y, cuando resulte exigible proyecto de ejecución, de la previa presentación de este y de la declaración responsable prevista en el apartado siguiente.

4. Cuando resulte exigible proyecto de ejecución conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, deberá presentarse, en el plazo máximo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia básica, el proyecto de ejecución suscrito por técnico competente y la declaración responsable que acredite que dicho proyecto desarrolla fielmente el básico y no introduce modificaciones sustanciales.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la licencia básica o de aspectos esenciales será de un mes, contado desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro electrónico de la administración competente para su tramitación. En lo no previsto en este artículo se aplicarán las reglas procedimentales establecidas en el artículo 248 de esta ley, en lo que resulten compatibles con el alcance parcial de la licencia básica.

Transcurrido el plazo máximo previsto en este apartado, será de aplicación el régimen del silencio administrativo establecido en el artículo 248.7 de esta ley, entendiéndose, en su caso, referido exclusivamente al alcance definido en este artículo.

Artículo 248

Competencia y procedimiento de las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas son actos reglados de competencia exclusiva municipal y se otorgarán por el órgano que determine la legislación de régimen local.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) La solicitud se acompañará de proyecto técnico suscrito por profesional competente. Cuando la normativa que resulte de aplicación no exija proyecto, bastará memoria técnica descriptiva con planos y presupuesto detallado. En el caso de la licencia básica o de aspectos esenciales, bastará el proyecto básico.

b) El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá, con carácter previo, informe técnico y jurídico sobre su adecuación a la ordenación territorial y urbanística. La comprobación técnica, material o documental podrá ser cumplimentada, conforme a las normas que lo regulen, recurriendo el ayuntamiento correspondiente a entidades colaboradoras urbanísticas en los términos de esta ley, o a la asistencia de la diputación provincial en los términos de la legislación de régimen local.

c) Cuando la actuación exija también control ambiental de competencia municipal, este y la licencia urbanística se tramitarán de forma conjunta y concluirán, cuando proceda, mediante resolución única, con sujeción al régimen legal aplicable en materia ambiental.

3. Obtenida la licencia urbanística sobre proyecto básico, el interesado podrá iniciar las obras una vez presentado, en el plazo máximo de seis meses, el proyecto de ejecución suscrito por técnico competente y la declaración responsable que acredite que dicho proyecto desarrolla fielmente el básico y no introduce modificaciones sustanciales, y transcurrido el plazo de comprobación previsto en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación. Esta regla se entiende sin perjuicio del régimen específico de la licencia básica o de aspectos esenciales regulada en el artículo 247 de esta ley.

4. El ayuntamiento deberá dictar y notificar la resolución sobre la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses, contado desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro electrónico de la administración competente para su tramitación. El cómputo de dicho plazo se suspenderá únicamente en los supuestos previstos en la legislación ambiental y en la normativa de procedimiento administrativo común. Cuando para resolver sea preceptivo un informe de otra administración o de un órgano distinto de la misma, la suspensión no podrá exceder, en total y para el conjunto del expediente, de tres meses y se efectuará en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común. Transcurrido ese plazo sin que el informe se haya emitido, el procedimiento proseguirá, salvo que la legislación aplicable atribuya al informe carácter determinante o impida continuar la tramitación sin su emisión.

5. El ayuntamiento formulará, con carácter general, un único requerimiento de subsanación de deficiencias documentales, que deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo del procedimiento y comprender, de forma completa, las deficiencias apreciadas. En el mismo acto podrá solicitar, cuando proceda, la mejora voluntaria de la solicitud en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

No obstante, cuando la subsanación presentada sea incompleta respecto de los extremos ya requeridos, introduzca modificaciones que determinen defectos directamente derivados de aquella y no apreciables en la revisión inicial, o durante la instrucción se pongan de manifiesto deficiencias subsanables derivadas de informes sectoriales o de circunstancias no razonablemente apreciables en la revisión inicial, podrá

concederse un plazo adicional limitado a su corrección. Este nuevo trámite no podrá incorporar deficiencias ajenas a las ya advertidas o a las circunstancias sobrevenidas que lo justifiquen.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

7. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se haya notificado resolución expresa, las solicitudes de licencia urbanística se entenderán estimadas por silencio administrativo, salvo cuando la legislación básica estatal disponga lo contrario o así se derive de la tramitación conjunta con la licencia ambiental.

Artículo 249

Licencias de obras y usos provisionales

1. Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no comprometan su ejecución ni dificulten su desarrollo, en suelo urbano y en suelo urbanizable sin programación aprobada. La licencia se otorgará por plazo determinado o sujeta a una condición resolutoria objetiva vinculada a la ejecución del planeamiento.

2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

a) El uso no esté prohibido por la legislación sectorial o por el régimen urbanístico aplicable y sea compatible con la protección del suelo.

b) No se trate de un uso residencial ni industrial.

c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a seis meses.

d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en este precepto.

3. La provisionalidad de la obra o uso deberá justificarse expresamente en la resolución que otorgue la licencia, atendiendo a las características de la construcción o a circunstancias objetivas como su reversibilidad material, la ausencia de vocación de permanencia, su compatibilidad con la futura ejecución del planeamiento, 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 250

Actos sometidos a declaración responsable urbanística

1. Estarán sujetos a declaración responsable urbanística los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo que, conforme a esta ley, no estén sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa ni exentos de licencia y declaración responsable, siempre que no requieran resolución expresa conforme a la legislación básica estatal. En particular, quedan sujetos a declaración responsable los siguientes:

a) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes que no tengan el carácter de nueva planta, no supongan incremento de volumetría y no estén comprendidas en los supuestos sujetos a licencia urbanística conforme al artículo 244.c. Cuando sea exigible, se aportará proyecto técnico de conformidad con la legislación sobre ordenación de la edificación. Cuando no sea exigible, se aportará memoria suscrita por técnico competente.

b) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, y, en el caso de viviendas, las segundas y posteriores ocupaciones.

c) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.

d) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

e) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

f) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

g) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

h) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares de obra o instalación, de carácter no residencial, vinculadas a una actuación principal amparada por licencia urbanística o declaración responsable, en suelo urbano o urbanizable.

i) La reparación y ejecución de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano, sin perjuicio de las autorizaciones de ocupación del dominio público y demás títulos exigibles por la normativa sectorial aplicable.

j) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

k) La instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables para autoconsumo, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental.

l) La instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental.

2. Quedan excluidas de la declaración responsable las actuaciones sobre edificaciones catalogadas o protegidas y sobre bienes, elementos o partes objeto de protección, así como los actos para los que esta ley o la legislación básica estatal exijan licencia urbanística o resolución expresa.

3. La declaración responsable urbanística no sustituye las autorizaciones, concesiones, informes, controles ambientales u otros títulos de intervención sectorial que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable. Cuando dicha normativa exija su obtención o emisión previa, la actuación no podrá iniciarse hasta que se haya cumplido esa exigencia.

Artículo 251

Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas

1. La declaración responsable incluirá, al menos:

a) La identidad del promotor y, en su caso, de su representante, así como, cuando proceda, un medio electrónico de notificación.

b) Una descripción sucinta de la actuación con indicación de su ubicación y referencia catastral y, en su caso, registral.

c) La manifestación responsable de que la actuación cumple la normativa urbanística y sectorial aplicable, incluidas, en su caso, las relativas al patrimonio cultural, al medio ambiente y la accesibilidad universal, de que se dispone de la documentación acreditativa exigible y de que esta se mantendrá vigente mientras dure la actuación.

2. A la declaración se acompañará, cuando proceda:

a) El proyecto técnico exigible conforme a la normativa aplicable o, si no resultara exigible con arreglo a dicha normativa, la memoria descriptiva y gráfica suscrita por técnico competente.

b) Las autorizaciones, concesiones administrativas, informes sectoriales preceptivos y vinculantes u otros pronunciamientos administrativos que sean exigidos por la normativa sectorial aplicable, cuando su previa obtención o emisión resulte necesaria para iniciar la actuación.

c) El certificado final de obra o, en su caso, el certificado descriptivo y gráfico, cuando la declaración habilite la ocupación o utilización de edificaciones.

Artículo 252

Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas

1. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su entrada en el registro del ayuntamiento competente, siempre que se acompañe de la documentación exigible, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en esta ley.

2. Cuando la declaración tenga por objeto la primera ocupación o utilización de edificaciones, el incumplimiento de los requisitos exigibles dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Las resoluciones que acuerden tales medidas se comunicarán al Registro de la Propiedad competente, a los efectos de su constancia registral, cuando proceda.
3. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el registro del ayuntamiento competente de una declaración complementaria.
4. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en esta ley.
5. La inexactitud, falsedad u omisión esencial de datos, manifestaciones o documentos determinará, mediante resolución motivada, la imposibilidad de continuar la actuación desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan con arreglo a la legislación aplicable. La resolución podrá determinar, cuando proceda, la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actuación y la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un plazo máximo de un año desde la notificación de la resolución. Esta limitación quedará sin efecto antes del transcurso de dicho plazo cuando el interesado acredite la desaparición de las circunstancias que determinaron la imposibilidad de continuar la actuación. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del régimen de subsanación de deficiencias de carácter subsanable y del procedimiento de control posterior previsto en el artículo 254.

Artículo 253

Plazos y caducidad de las licencias y pérdida de eficacia de las declaraciones responsables urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas deberán fijar plazos determinados para iniciar y terminar las obras o actuaciones materiales que amparen. Las licencias referidas exclusivamente a usos tendrán vigencia indefinida, salvo que la normativa aplicable o la propia licencia establezcan plazo determinado o condición de cese, y sin perjuicio del deber de adecuación de los usos a la normativa que resulte exigible conforme al ordenamiento jurídico. Esta vigencia indefinida no será aplicable a las licencias de obras y usos provisionales reguladas en el artículo 249, que se regirán por el plazo, la condición resolutoria objetiva, el cese cuando lo exija la ejecución del planeamiento y las demás determinaciones establecidas en la licencia. De no contener la licencia indicación expresa sobre los plazos de inicio y terminación, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y de tres años para su terminación.
2. Las actuaciones amparadas por declaración responsable urbanística deberán iniciarse en el plazo de seis meses y finalizar en el de tres años desde su entrada en el registro del ayuntamiento competente. Lo dispuesto en este apartado no se aplicará a las declaraciones responsables que habiliten la ocupación o utilización de edificaciones, que deberán presentarse una vez finalizadas las obras.
3. Los plazos para iniciar y terminar las actuaciones podrán prorrogarse justificadamente, previa solicitud presentada antes del vencimiento del plazo inicial o prorrogado, por un período no superior al inicialmente acordado. El plazo máximo para resolver y notificar será de un mes. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la prórroga se entenderá estimada por silencio administrativo, siempre que la solicitud cumpla los requisitos formales y materiales legalmente exigibles. En ningún caso podrán entenderse estimadas por silencio las prórrogas contrarias a la ordenación territorial o urbanística, a la normativa básica estatal o a la normativa sectorial aplicable, ni aquellas respecto de las que falten los presupuestos necesarios para su otorgamiento. La prórroga solo podrá denegarse cuando la actuación no sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de resolverse la solicitud. La solicitud presentada en plazo mantendrá provisionalmente la eficacia del título habilitante hasta la notificación de la resolución expresa o, en su caso, hasta que se produzca la estimación por silencio administrativo.
4. Las licencias urbanísticas quedarán sometidas al régimen de caducidad. El órgano municipal competente declarará la caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos los plazos de inicio o terminación sin que la actuación se haya iniciado o finalizado dentro del periodo establecido, sin perjuicio de las causas de suspensión del cómputo que resulten aplicables conforme a la legislación vigente o al propio título habilitante. La declaración de caducidad, que deberá ser expresa, extinguirá la licencia desde su notificación, sin que puedan iniciarse ni proseguirse las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística vigente en ese momento.
5. Las declaraciones responsables urbanísticas perderán su eficacia cuando transcurran los plazos de inicio o terminación previstos en este artículo sin que la actuación se haya iniciado o finalizado dentro del

periodo establecido, previa resolución municipal dictada con audiencia del interesado. La pérdida de eficacia impedirá iniciar o proseguir la actuación declarada. Cuando la actuación continúe sometida al régimen de declaración responsable y resulte conforme con la ordenación urbanística vigente en ese momento, podrá presentarse una nueva declaración responsable, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

Artículo 254

Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas

1. El ayuntamiento ejercerá el control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas que se presenten.
2. En primer término comprobará la exactitud de los datos, la autenticidad y suficiencia de la documentación y el cumplimiento de los requisitos formales. Si existieran deficiencias subsanables, formulará, con carácter general, un único requerimiento de subsanación para su corrección en el plazo de diez días hábiles, con la advertencia de que la falta de subsanación determinará, mediante resolución motivada, la pérdida de eficacia de la declaración responsable y la imposibilidad de continuar con la actuación declarada, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.
3. A continuación, comprobará la adecuación material de la actuación a la normativa urbanística y sectorial aplicable:
 - a) Si las irregularidades fueran subsanables, requerirá su corrección en el plazo que señale en el requerimiento.
 - b) Si las irregularidades resultaran insubsanables, previa audiencia del interesado, dictará resolución que ordene la paralización de la actuación, deje sin efecto la declaración responsable y exija la restitución de la situación alterada. La resolución podrá establecer la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un plazo máximo de un año, que quedará sin efecto antes de su transcurso cuando el interesado acredite la desaparición de las circunstancias que determinaron la insubsanabilidad o la modificación sustancial del proyecto.
4. Cuando la continuación de la actuación entrañe riesgo grave para las personas, los bienes o el medio ambiente, el ayuntamiento podrá acordar, de forma motivada y proporcionada, la suspensión inmediata de la actuación y adoptar las medidas de aseguramiento necesarias, incluido el precinto de las obras, la retirada de materiales o el desalojo, como medidas provisionales y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y en esta ley.
5. Cuando, de acuerdo con la legislación aplicable, sea preciso acreditar la existencia de título habilitante urbanístico para la formalización o, en su caso, el acceso registral de la actuación, el ayuntamiento, a solicitud del interesado, expedirá certificación acreditativa de la presentación de la declaración responsable y, en su caso, del transcurso del plazo legalmente establecido para el inicio de la correspondiente actividad sin que conste resolución municipal que declare su ineficacia o impida dicho inicio, sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación, control e inspección previstas en este capítulo. La expedición de esta certificación no tendrá la consideración de título habilitante urbanístico adicional.

Artículo 255

Plazo máximo de control posterior ordinario de la declaración responsable urbanística

1. El ayuntamiento dispondrá de un plazo máximo de seis meses, contado desde la entrada de la declaración responsable en el registro del ayuntamiento competente, para ejercer el control posterior ordinario previsto en el artículo anterior. El requerimiento de subsanación suspenderá el cómputo del plazo desde su notificación hasta su cumplimiento o hasta el transcurso del plazo concedido, sin perjuicio de los efectos previstos en el artículo 254.2 para el caso de falta de subsanación.
 2. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución adoptada conforme al artículo anterior, quedará concluida la fase ordinaria de control posterior de la declaración responsable. A partir de ese momento no podrá reabrirse dicha fase ni declararse la pérdida de eficacia de la declaración responsable al amparo del artículo 254 por deficiencias o irregularidades que hubieran podido ser apreciadas mediante la comprobación ordinaria dentro del plazo establecido.
 3. Cuando, con posterioridad a dicho plazo, proceda el ejercicio de las potestades de protección y restablecimiento de la legalidad mediante los procedimientos previstos en esta ley y la actuación administrativa se
-

fundamente en circunstancias que resultaban de la documentación presentada o que hubieran podido ser apreciadas mediante la comprobación ordinaria, la resolución deberá motivar específicamente las razones de la actuación administrativa posterior y la incidencia de la inactividad administrativa precedente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que, en su caso, pueda corresponder conforme a la legislación aplicable.

4. En las declaraciones responsables de primera ocupación o utilización será aplicable, además, el régimen establecido en la legislación básica estatal en materia de suelo respecto de las consecuencias derivadas de la falta de adopción dentro del plazo de seis meses de las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización.

5. Transcurrido el plazo previsto en el apartado 1, el interesado podrá solicitar certificación acreditativa de que ha finalizado la fase ordinaria de control posterior sin que se haya notificado resolución adoptada conforme al artículo 254. La certificación se limitará a acreditar dichas circunstancias.

Artículo 256

Exenciones de licencia y declaración responsable

No precisarán licencia urbanística ni declaración responsable las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que procedan:

a) Las obras públicas, infraestructuras y servicios promovidos por la Administración General del Estado, la Generalitat, las diputaciones provinciales, las entidades locales, sus organismos y entes instrumentales, directamente o bajo su control mediante concesionarios o agentes, cuando su legislación sectorial disponga expresamente la no sujeción a licencia urbanística o la sustitución por otro régimen habilitante.

b) Las obras de urbanización ejecutadas conforme a un proyecto de urbanización o de urbanización-reparcelación previamente aprobado.

c) Las segregaciones, agrupaciones o cualesquiera actos de división de fincas incluidos en un proyecto de reparcación firme.

d) Los trabajos u obras objeto de orden de ejecución municipal, siempre que, en su caso, se aporte el proyecto técnico exigible.

e) Las actuaciones promovidas por el propio ayuntamiento y sus organismos públicos dentro de su término. El acuerdo municipal que las autorice, adoptado por el órgano competente, producirá los mismos efectos que la licencia.

f) Actuaciones interiores de mera conservación o mantenimiento que no afecten a la estructura, a la envolvente de fachadas y cubiertas ni a las instalaciones comunes, sin incremento de superficie, volumen o número de viviendas y que no se realicen en edificios protegidos; en particular, la sustitución de acabados interiores tales como solados, alicatados, enlucidos y pinturas, y las reparaciones puntuales de instalaciones interiores privativas. Se excluyen las intervenciones en fachada o cubierta, las que alteren los elementos de distribución o compartimentación interior y la instalación, sustitución o modificación de unidades exteriores de climatización y de canalizaciones vistas.

Artículo 257

Modificación o extinción de la eficacia de títulos habilitantes sobrevenidamente incompatibles con el planeamiento urbanístico

1. La entrada en vigor de un nuevo instrumento de planeamiento o de su modificación no determinará por sí sola la modificación, extinción o suspensión de la eficacia de los títulos habilitantes otorgados o presentados con anterioridad. Las obras o instalaciones ya ejecutadas, así como los usos implantados, quedarán sometidos, en aquello que resulte incompatible con la nueva ordenación, al régimen de fuera de ordenación o de disconformidad que proceda conforme a esta ley y al planeamiento aplicable, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Cuando una licencia urbanística válidamente otorgada resulte incompatible con las determinaciones del nuevo planeamiento y el ayuntamiento aprecie que, atendiendo al grado de ejecución de la actuación autorizada y a su incidencia sobre la efectividad de la nueva ordenación, procede impedir, limitar o adaptar su ejecución, podrá modificar o extinguir su eficacia en la medida necesaria, previa audiencia del interesado. Hasta que se notifique la correspondiente resolución, la actuación podrá continuar al amparo de la licencia,

sin perjuicio de las medidas provisionales que puedan adoptarse conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

3. Cuando la actuación autorizada por licencia urbanística ya se hubiera iniciado, la resolución municipal podrá permitir su terminación total o parcial cuando, atendiendo al grado de ejecución alcanzado y a las demás circunstancias concurrentes, su continuación no impida o dificulte de manera relevante la efectividad de la nueva ordenación. La obra, instalación o uso resultante quedará en la situación de fuera de ordenación o de desconformidad que proceda conforme a esta ley y al planeamiento aplicable.

4. Cuando la actuación autorizada por licencia urbanística no se hubiera iniciado, el ayuntamiento podrá acordar la extinción de la eficacia de la licencia en lo que resulte incompatible con la nueva ordenación, sin perjuicio de la indemnización que, en su caso, corresponda conforme a la legislación estatal.

5. Las reglas anteriores serán aplicables, con las adaptaciones derivadas de su naturaleza, a las actuaciones habilitadas por declaración responsable urbanística que devengan incompatibles con el nuevo planeamiento antes de su inicio o durante su ejecución. La entrada en vigor del nuevo planeamiento no determinará por sí sola la pérdida de los efectos habilitantes de la declaración responsable. El ayuntamiento podrá declarar la imposibilidad de iniciar o continuar la actuación, limitar o adaptar su ejecución o permitir su terminación total o parcial conforme a los criterios establecidos en los apartados anteriores.

6. La resolución que acuerde la modificación o extinción de la eficacia de la licencia urbanística, o la imposibilidad de iniciar o continuar, la limitación o la adaptación de una actuación habilitada por declaración responsable, será motivada, se dictará previa audiencia del interesado y determinará, cuando proceda, la indemnización que corresponda conforme a la legislación estatal.

Artículo 258

Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y gas exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación del título habilitante urbanístico que ampare la ejecución de las obras, ya sea licencia u orden de ejecución o declaración responsable, conforme a esta ley y sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable. En el caso de la energía eléctrica, esta obligación se entenderá referida a la empresa comercializadora con la que se formalice el contrato, sin perjuicio de las comprobaciones que correspondan a la empresa distribuidora conforme a la normativa sectorial.

2. La duración de los contratos provisionales no podrá exceder del plazo previsto en el título habilitante para la finalización de las obras. Transcurrido dicho plazo no podrá continuar la prestación del servicio, salvo que se acredite la prórroga del título habilitante o autorización municipal en los términos previstos en esta ley.

3. Para la contratación definitiva de los suministros en edificios o construcciones de nueva planta o que hayan sido objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación, las empresas citadas en el apartado primero exigirán el documento que acredite la obtención del título habilitante de primera ocupación o utilización que proceda conforme a esta ley, declaración responsable o licencia, acompañado, cuando sea exigible, del certificado técnico correspondiente. En viviendas sujetas a protección pública deberá acreditarse, además, la calificación definitiva.

4. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar uso residencial exigirán, con carácter previo a su instalación o a la formalización de contratos de venta, alquiler o cesión de uso que tengan por objeto su implantación en una ubicación concreta, la acreditación de la previa obtención de la licencia urbanística correspondiente, y conservarán copia de dicho documento durante seis años desde la fecha del acto jurídico.

5. En los nuevos contratos de suministro en viviendas existentes, cuando se trate de segundas o posteriores ocupaciones o utilidades y esta ley exija título habilitante, las empresas citadas en el apartado primero exigirán su acreditación, junto con los certificados técnicos que, en su caso, prevea la normativa aplicable.

6. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios deberán 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. A tal efecto, exigirán de quienes les requieran los servicios copia de dichos títulos y la custodiarán bajo su responsabilidad.

7. Las compañías que suministren o presten servicios deberán atender los requerimientos de información sobre la prestación de sus servicios que les formule la autoridad competente en materia de disciplina urbanística.

Artículo 259*Procedimiento excepcional para determinadas obras, construcciones e instalaciones públicas*

1. Con carácter excepcional, las obras, construcciones e instalaciones públicas sujetas a licencia urbanística conforme a esta ley, cuando sean promovidas por la Generalitat Valenciana o por entidades de derecho público de ella dependientes, así como por las diputaciones provinciales, se realicen en ejecución de políticas públicas y sean urgentes o de interés general, se sujetarán al procedimiento previsto en este artículo.

A los efectos de este artículo, podrán tener la consideración de actuaciones de interés general las obras, construcciones e instalaciones públicas destinadas a la implantación, ampliación o mejora de servicios sanitarios, educativos, sociales, asistenciales, de emergencia, seguridad pública u otros servicios públicos esenciales, cuando su necesidad, funcionalidad y conexión con la política pública correspondiente queden justificadas en el acuerdo de aprobación del proyecto o en el expediente tramitado por la administración o entidad promotora. Esta previsión se entiende sin perjuicio del informe municipal sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y de la resolución que, en caso de disconformidad urbanística no subsanada, corresponda adoptar al Consell conforme a los apartados siguientes.

2. La administración o la entidad de la que dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá comunicar al ayuntamiento la documentación acreditativa de la aprobación de dicho proyecto, toda la documentación técnica y la justificación de la urgencia o del interés general que motiva la aplicación de este procedimiento, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

3. El ayuntamiento dispondrá del plazo indicado en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá emitido en sentido favorable.

4. En caso de disconformidad expresa, la administración o entidad de la que dependa el proyecto adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones efectuadas al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación, la administración o entidad de la que dependa el proyecto, previa motivación de la urgencia o del interés general de su ejecución y de las razones que impidan su adaptación plena al planeamiento vigente, lo comunicará al ayuntamiento y a la conselleria competente en urbanismo, que lo elevará al Consell.

5. El Consell, a la vista de los motivos de urgencia o interés general que justifiquen la aplicación de este procedimiento y de la necesidad y proporcionalidad de la actuación, decidirá mediante acuerdo sobre la ejecución del proyecto. La urgencia podrá justificar la aplicación del procedimiento excepcional previsto en este artículo, pero el apartamiento material de las determinaciones del planeamiento únicamente podrá acordarse cuando concurren los presupuestos y con los límites establecidos en el apartado siguiente.

El acuerdo determinará, en su caso, la procedencia de promover la correspondiente modificación del planeamiento urbanístico. Cuando concurren los presupuestos del apartado siguiente, podrá acordar también la iniciación de las obras antes de dicha modificación cuando resulte necesaria y proporcionada para garantizar la efectividad de la actuación pública. La elaboración del proyecto de modificación del planeamiento deberá ser asumida por la administración o entidad de la que dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. Cuando la ejecución de una obra, construcción o instalación pública de interés general no pueda adaptarse plenamente a la ordenación urbanística vigente por razones técnicas o funcionales debidamente justificadas, el acuerdo del Consell previsto en el apartado anterior podrá identificar las determinaciones del planeamiento afectadas y precisar, únicamente para el proyecto aprobado, las condiciones urbanísticas estrictamente necesarias para su ejecución.

El acuerdo deberá motivar la necesidad y proporcionalidad de dichas condiciones, ponderar la integración urbana, ambiental y paisajística de la actuación y respetar las limitaciones derivadas de la normativa sectorial aplicable.

La eficacia de esta previsión se entenderá sin perjuicio del inicio, cuando proceda, del procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, y no alterará por sí misma la ordenación urbanística aplicable a otros terrenos, usos o actuaciones.

7. La recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la administración o entidad titular del proyecto y comunicada al correspondiente ayuntamiento, sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

8. La Administración General del Estado podrá aplicar voluntariamente, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo, sin perjuicio de las prescripciones legales estatales aplicables y de las competencias que le correspondan conforme a la legislación estatal.

Sección 2.ª

Colaboración público-privada en la tramitación de títulos administrativos habilitantes

Artículo 260*Entidades colaboradoras urbanísticas*

1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones de comprobación técnica, material o documental vinculadas a la tramitación y control de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística con el auxilio de entidades colaboradoras urbanísticas, en los términos previstos en esta sección y en su desarrollo reglamentario. La intervención de estas entidades tendrá carácter auxiliar y no comprenderá el ejercicio de potestades públicas ni la sustitución de las actuaciones reservadas a los órganos municipales o al personal funcionario competente.
2. Los colegios profesionales podrán ejercer las tareas auxiliares previstas en esta sección cuando se constituyan como entidades colaboradoras urbanísticas en los términos que se establezcan reglamentariamente.
3. La habilitación y la inscripción en el registro autonómico de entidades colaboradoras urbanísticas tendrán carácter constitutivo y serán requisito previo para el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de la eficacia que corresponda, conforme a la legislación sobre garantía de la unidad de mercado, a las habilitaciones, acreditaciones o títulos equivalentes obtenidos en otros lugares del territorio nacional.
4. Cuando el ejercicio de dichas funciones por entidades colaboradoras urbanísticas implique el acceso a datos personales por cuenta del ayuntamiento, deberá formalizarse el correspondiente encargo de tratamiento mediante el instrumento jurídico previsto en el artículo 28 del Reglamento (UE) 2016/679.

Artículo 261*Funciones de las entidades colaboradoras urbanísticas*

1. Las entidades colaboradoras urbanísticas podrán ejercer las siguientes tareas auxiliares de comprobación técnica, material o documental en los procedimientos urbanísticos:
 - a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.
 - b) Informar, desde una perspectiva técnica, material o documental, que los proyectos y la documentación técnica se ajustan a las previsiones y a la normativa aplicable.
 - c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.
 - d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable o de la licencia de primera ocupación.
 - e) Emitir los informes de compatibilidad urbanística para uso turístico contemplados en la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, siempre y cuando el planeamiento municipal correspondiente esté zonificado e incluya previsiones sobre dichas viviendas.
2. Las funciones previstas en este artículo se ejercerán con el alcance auxiliar establecido en el artículo anterior y sin perjuicio de las potestades públicas reservadas a la administración competente.
3. La regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades se realizará mediante decreto del Consell.

Artículo 262*Régimen jurídico de las entidades colaboradoras urbanísticas*

1. Las entidades colaboradoras urbanísticas actuarán con imparcialidad, confidencialidad e independencia, ejerciendo su actividad en régimen de libre competencia y respetando las disposiciones en materia de incompatibilidades. Serán responsables de los daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones. Deberán disponer, de forma permanente, de seguro de responsabilidad civil o garantía
-

financiera suficiente, en los términos que se establezcan reglamentariamente. La responsabilidad de la entidad colaboradora se entiende sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que, en su caso, pueda corresponder a la Administración y de las acciones de repetición o reclamación que procedan conforme al ordenamiento jurídico.

2. Las entidades colaboradoras urbanísticas actuarán a instancia del interesado o del ayuntamiento.
3. Las entidades colaboradoras urbanísticas en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos municipales.
4. Los interesados podrán voluntariamente hacer uso de los servicios prestados por las entidades privadas colaboradoras, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del ayuntamiento.
5. En su actuación, las entidades colaboradoras podrán emitir actas de comprobación, certificados e informes. Los ayuntamientos los incorporarán al expediente administrativo y podrán fundar en ellos la tramitación o resolución que proceda, sin perjuicio de su valoración por los órganos municipales competentes y de la posibilidad de apartarse motivadamente de su contenido.
6. Los informes técnicos de conformidad urbanística surtirán los efectos previstos en el artículo siguiente. Los informes técnicos de no conformidad urbanística se incorporarán al expediente y serán valorados por los servicios municipales competentes antes de que se adopte la resolución que proceda.
7. Las entidades colaboradoras urbanísticas deberán comunicar inmediatamente al ayuntamiento los hechos que detecten en el ejercicio de sus funciones y que pudieran ser constitutivos de infracción urbanística.

Artículo 263

Informe técnico de conformidad urbanística emitido por entidad colaboradora

1. El solicitante de licencia urbanística podrá acompañar a su solicitud un informe técnico de conformidad urbanística emitido por una entidad colaboradora urbanística respecto del proyecto presentado.
2. El informe técnico favorable emitido por una entidad colaboradora urbanística producirá los siguientes efectos:
 - a) Tendrá valor de informe técnico de conformidad sobre los extremos de comprobación técnica, material o documental respecto de los que se pronuncie, y excluirá la necesidad de emitir un nuevo informe técnico municipal sobre esos mismos extremos, salvo que el ayuntamiento aprecie motivadamente insuficiencia, contradicción, error, inadecuación a la normativa aplicable o falta de correspondencia con la realidad del proyecto.
 - b) Podrá servir de base técnica para la emisión del informe jurídico municipal y para la resolución que proceda sobre la licencia, sin perjuicio de la competencia del órgano municipal para resolver y de la necesidad de informe jurídico cuando resulte preceptivo conforme a esta ley.
 - c) No requerirá ratificación técnica municipal para producir los efectos previstos en este artículo, salvo en los supuestos previstos en la letra a, sin perjuicio de las facultades municipales de comprobación, inspección y control previstas en esta ley.
 - d) La responsabilidad derivada de la falsedad, inexactitud, omisión o incorrección del contenido técnico del informe de conformidad urbanística corresponderá a la entidad colaboradora urbanística y, en su caso, al personal técnico firmante, en los términos previstos en esta ley y en la normativa aplicable. La subsistencia de las facultades municipales de comprobación, inspección y control no implicará por sí sola la asunción por los servicios técnicos municipales del contenido del informe ni un deber de ratificación.

Artículo 264

Infracciones de las entidades colaboradoras urbanísticas

1. Las entidades colaboradoras urbanísticas reguladas en esta ley quedan sujetas al régimen de infracciones administrativas dispuesto en el presente artículo.
 2. Son infracciones muy graves de las entidades colaboradoras urbanísticas las siguientes:
-

a) Actuar sin habilitación válida o sin inscripción en el registro autonómico, o ejercer actividades para las que no estén autorizadas.

b) Emitir dolosamente actas, certificados o informes que no se ajusten a la realidad.

c) Obstruir las actuaciones de supervisión e inspección del órgano administrativo competente.

d) Utilizar personal técnico no habilitado o no cualificado para las funciones encomendadas.

e) Omitir la comunicación inmediata al ayuntamiento de los hechos detectados en el ejercicio de sus funciones que pudieran ser constitutivos de infracción urbanística.

3. Son infracciones graves de las entidades colaboradoras urbanísticas las siguientes:

a) Emitir negligentemente actas, certificados o informes con datos falsos, inexactos o incompletos.

b) Ejercer de forma incorrecta o incompleta las tareas de comprobación o verificación que tengan legalmente atribuidas, cuando ello cause retrasos o errores sustanciales.

c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad o independencia, o infringir el régimen de incompatibilidades.

d) Incumplir la obligación de mantener vigente el seguro o garantía de responsabilidad civil requerida reglamentariamente.

4. Son infracciones leves de las entidades colaboradoras urbanísticas las siguientes conductas, cuando no constituyan infracción grave o muy grave:

a) El retraso injustificado en la emisión o remisión de actas, certificados, informes o comunicaciones exigibles, cuando no cause retrasos o errores sustanciales en la tramitación.

b) La emisión de actas, certificados o informes con errores materiales, deficiencias formales o datos incompletos que no alteren su sentido ni afecten a extremos esenciales y sean susceptibles de corrección.

c) El incumplimiento de obligaciones de actualización de datos o de comunicación de cambios relativos a la habilitación, inscripción registral, personal técnico, seguro o garantía de responsabilidad civil, cuando no comprometa los requisitos necesarios para actuar como entidad colaboradora urbanística.

d) El incumplimiento de deberes formales de archivo, custodia, conservación o puesta a disposición de la documentación, cuando no impida ni dificulte de forma relevante la supervisión por el órgano competente.

e) La falta de atención en plazo de requerimientos de información o colaboración formulados por el órgano competente, cuando no constituya obstrucción a las actuaciones de supervisión o inspección.

5. Las infracciones prescribirán: las leves, al año; las graves, a los dos años; y las muy graves, a los tres años, contados desde su comisión o desde la finalización de la actividad infractora.

Artículo 265

Sanciones de las entidades colaboradoras urbanísticas

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3 000 euros hasta 30 000 euros.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 30 001 euros hasta 100 000 euros.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 100 001 euros hasta 500 000 euros.

Las infracciones graves y muy graves podrán conllevar, además, como sanción accesoria, la cancelación de la inscripción en el registro, con imposibilidad de que la entidad pueda volver a solicitarla durante un plazo máximo de dos años, cuando resulte proporcionado en atención a la gravedad del daño urbanístico causado, la falsedad dolosa, la reiteración de la conducta, la afectación a múltiples expedientes, la obtención de un beneficio económico relevante, la pérdida de los requisitos de habilitación o el riesgo de reiteración. En

todo caso, la cancelación será impuesta en el supuesto de comisión de dos o más infracciones muy graves declaradas por resolución firme en vía administrativa.

2. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

c) La naturaleza de los perjuicios causados.

d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

3. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

4. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el reconocimiento de la responsabilidad por el presunto infractor, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará una reducción del 25 % sobre el importe de la sanción propuesta.

El pago voluntario por el presunto infractor, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará una reducción del 25 % sobre el importe de la sanción propuesta.

Ambas reducciones serán acumulables entre sí. Su efectividad quedará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, sin perjuicio del derecho de acceso a la jurisdicción contencioso-administrativa.

El reconocimiento de la responsabilidad y el pago voluntario producirán, respectivamente, los efectos sobre la terminación del procedimiento establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

5. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores corresponderá a la conselleria competente en urbanismo, sin perjuicio de la colaboración de los ayuntamientos y de sus potestades de control sobre la tramitación de títulos habilitantes.

6. El procedimiento sancionador se ajustará a la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público y procedimiento administrativo común.

Sección 3.ª

Parcelaciones

Artículo 266

Actos de parcelación

1. Se considera acto de parcelación, con independencia de la finalidad perseguida y de la clase de suelo, toda división o segregación que altere la forma, la superficie o los linderos de una o varias fincas.

2. Toda parcelación requiere, con carácter previo, licencia urbanística, salvo en los casos de innecesariedad regulados en el apartado siguiente.

3. No será necesaria la licencia cuando el acto derive directa e inequívocamente de:

a) Una reparcelación, una expropiación, un programa de actuación, una declaración de interés comunitario, la ejecución de obras o servicios públicos, o una cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la Administración para su afectación o destino a uso o servicio público.

b) La división o segregación expresamente autorizada por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

c) La división o segregación que se limite a deslindar terrenos con distinta clasificación urbanística, a los solos efectos de adecuar su perímetro a dicha clasificación, o que, aun tratándose de terrenos con la misma clasificación urbanística, se limite a adecuar su perímetro a los distintos ámbitos o regímenes de gestión urbanística delimitados por el planeamiento.

4. A efectos de su formalización en escritura pública y de su inscripción registral, los actos de parcelación se sujetarán a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal y en la legislación hipotecaria. Deberá acreditarse, cuando proceda conforme a dicha legislación, la licencia urbanística o, en su caso, la circunstancia urbanística o el título administrativo de los que traiga causa la división.

5. La mera agrupación o agregación de fincas no tendrá la consideración de parcelación ni requerirá licencia urbanística. Requerirá licencia únicamente cuando se tramite juntamente con actos de división o segregación. Si la agrupación se integra en una normalización de fincas o en una reparcelación, se aplicará el procedimiento propio de dichas operaciones.

Artículo 267

Actos de parcelación rústica

1. Se consideran actos de parcelación en suelo no urbanizable, a los efectos de esta ley, las divisiones o segregaciones que se realicen en suelo no urbanizable, así como cualesquiera otras operaciones que comporten la formación de nuevas fincas rústicas.

2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica deberán cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de análoga naturaleza, en particular la unidad mínima de cultivo. A tal fin, podrá autorizarse la segregación condicionada a la agrupación simultánea necesaria para alcanzar dichas dimensiones y características mínimas, siempre que ambas operaciones se formalicen en unidad de acto o mediante títulos simultáneos e inseparables y la operación conjunta garantice el cumplimiento de la legislación agraria, forestal o de análoga naturaleza aplicable.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación agraria aplicable en materia de unidad mínima de cultivo, quedan exceptuadas de las restantes exigencias del apartado anterior:

a) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas.

b) Las parcelas vinculadas a instalaciones o explotaciones declaradas de utilidad pública y afectas de expedientes de expropiación.

c) Los actos que se limiten a deslindar terrenos con distinta clasificación urbanística, a los solos efectos de adecuar su perímetro a dicha clasificación.

Los supuestos previstos en las letras anteriores no constituyen, por sí mismos, excepciones a la unidad mínima de cultivo. Toda división o segregación que dé lugar a parcelas de superficie inferior a dicha unidad deberá estar amparada en alguno de los supuestos excepcionales previstos en la legislación agraria aplicable.

Las excepciones previstas en este apartado se limitarán a la superficie estrictamente necesaria para su finalidad.

4. En todo caso, en suelo no urbanizable no se admitirán segregaciones o divisiones inferiores a la unidad mínima de cultivo condicionadas a la obtención futura de un acto de conformidad, aprobación o autorización urbanística.

5. En suelo no urbanizable está prohibida la parcelación urbanística, entendiéndose por tal:

a) La división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando, por su objeto o por las circunstancias concurrentes, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la formación de nuevos asentamientos o la edificación no autorizable conforme al régimen del suelo no urbanizable.

b) Los actos que, con la misma finalidad, atribuyan a varias personas el uso individualizado de porciones de una finca sin división formal, en especial la enajenación de participaciones indivisas con asignación de uso exclusivo, la constitución de propiedad horizontal por parcelas u otras figuras análogas. La mera transmisión de cuotas indivisas sin asignación de uso exclusivo o individualizado no tendrá la consideración de parcelación urbanística. Asimismo, la transmisión de participaciones o acciones de sociedades titulares de fincas no constituye, por sí misma, acto de parcelación a los efectos de esta ley.

No tendrán esta consideración las segregaciones estrictamente necesarias para fines agrarios, forestales o de infraestructuras que respeten la unidad mínima de cultivo o que, mediante agrupación simultánea formalizada en unidad de acto o mediante títulos simultáneos e inseparables, permitan alcanzarla, siempre que no incorporen dotaciones o servicios urbanísticos ni estén destinadas a usos edificatorios no autorizables.

6. Podrán considerarse circunstancias reveladoras de una posible parcelación urbanística, incluso sin división formal ni atribución expresa de uso exclusivo, las siguientes:

a) La realización de actos simultáneos o sucesivos de transmisión inter vivos a favor de distintas personas respecto de una misma finca. Quedan exceptuados los supuestos de transmisión mortis causa y los derivados del régimen económico matrimonial o de situaciones asimilables.

b) La existencia en la finca de varias edificaciones o construcciones ajenas al destino rústico legalmente permitido.

c) La apreciación de trazados de viarios u otras obras de urbanización propias de ámbitos urbanos o suburbanos.

Cuando concurra alguna de estas circunstancias, podrá recabarse, en los términos previstos en la legislación hipotecaria, informe del ayuntamiento competente y, en su caso, de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, a los efectos de verificar la conformidad urbanística del acto cuya inscripción se pretenda.

Artículo 268

Actos de parcelación urbanística

1. Tiene la consideración legal de acto de parcelación urbanística cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano o en suelo urbanizable que cuente con ordenación pormenorizada.

2. En el suelo urbanizable pendiente de ordenación pormenorizada y programación, las segregaciones y parcelaciones se registrarán por lo dispuesto en el artículo 41.3.c de esta ley y por las reglas aplicables a las parcelaciones rústicas. Aprobada la ordenación pormenorizada, serán de aplicación las determinaciones urbanísticas relativas a parcela mínima y demás condiciones de parcelación establecidas por el planeamiento.

3. Cuando la parcelación se pretenda en ámbitos sujetos a unidad de ejecución pendiente de gestión, no podrá autorizarse si dificulta o impide el cumplimiento de las cesiones obligatorias, la equidistribución o la viabilidad de la actuación, y deberá quedar, en su caso, supeditada a la aprobación del instrumento de gestión correspondiente.

Artículo 269

Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran y agrupen simultáneamente con la finalidad de formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre estas se agrupe, en el mismo acto, a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.

c) Aquellos a los que se haya asignado edificabilidad en función de su superficie, cuando ya se hubiera materializado la totalidad de la edificabilidad correspondiente.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

2. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la presente ley.

CAPÍTULO II**Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana****Artículo 270***Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en suelo urbano*

1. Se entiende por actuación de regeneración urbana la intervención dirigida a la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, mediante la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluyendo, en su caso, obras de rehabilitación edificatoria y de urbanización del espacio público, sin comprender, con carácter general, la demolición y la sustitución sistemática de edificaciones, salvo intervenciones puntuales justificadas en áreas delimitadas con tal finalidad.
2. Se entiende por actuación de renovación urbana la que requiere la demolición y la sustitución mediante nueva edificación total o parcial de las edificaciones preexistentes, así como las obras complementarias en la urbanización del ámbito, cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico o ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de las actuaciones de rehabilitación de edificios o de mejora del medio urbano previstas en esta ley.
3. Tienen la consideración de actuaciones de rehabilitación edificatoria las dirigidas a la conservación, mejora, reforma o cambio de uso de edificios, incluidas sus instalaciones y espacios privativos vinculados, siempre que no requieran la reforma o la renovación de la urbanización del ámbito ni estén comprendidas en los apartados anteriores.
4. Las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas tendrán carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa unitaria.
5. Cuando cualquiera de las actuaciones anteriores exija modificar la ordenación pormenorizada del ámbito, requerirá la aprobación de un plan de reforma interior.

Artículo 271*Sujetos intervinientes*

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:
 - a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.
 - b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación; en su defecto, se aplicarán las reglas previstas en la legislación estatal sobre el suelo.
 - c) Las comunidades de propietarios, sus agrupaciones, y las cooperativas de viviendas, respecto de los elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio de la obligación de los titulares de elementos privativos de contribuir, conforme a los estatutos, a los gastos correspondientes.
 - d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando financien parte de la actuación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de las personas obligadas.

Las obligaciones fundadas en el deber legal de conservación y rehabilitación quedarán sujetas al límite legal de dicho deber. Este límite no será aplicable a las cargas que correspondan cuando la actuación tenga la consideración de actuación de transformación urbanística, que se regirán por su régimen propio y por el principio de justa distribución de beneficios y cargas.

2. También están legitimados para participar:

- a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas, aunque no se den los supuestos del apartado anterior.
 - b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.
 - c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.
 - d) Las asociaciones representativas de los intereses de la población del ámbito de la actuación.
-

e) Las asociaciones administrativas y demás sujetos a que se refiere la legislación estatal sobre el suelo para la participación en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. Los sujetos citados en los apartados anteriores podrán constituir entidades urbanísticas colaboradoras, incluidas las juntas de rehabilitación, para la planificación, gestión y ejecución de estas actuaciones, con el régimen previsto en esta ley y en su normativa de desarrollo.

Artículo 272

Gestión de las actuaciones de regeneración y renovación urbana

1. Cuando el ámbito de actuación no figure delimitado en un instrumento de planeamiento, el ayuntamiento podrá delimitarlo mediante el procedimiento previsto para las unidades de ejecución, previa información pública por un plazo mínimo de un mes, y sin perjuicio de su ordenación mediante plan de reforma interior. La ejecución se llevará a cabo por cualquiera de los sistemas de gestión previstos en esta ley, atendiendo al principio de justa distribución de beneficios y cargas.

2. La aprobación del instrumento de planeamiento que ordene la actuación, o de la delimitación del ámbito, implicará la obligación de urbanizar y edificar en los términos y plazos que resulten del plan o del programa de actuación, sin necesidad de previa declaración de incumplimiento del deber urbanístico.

Artículo 273

Programas de actuación de renovación y regeneración urbana

1. El desarrollo de una actuación de regeneración y renovación urbana requerirá la aprobación por el ayuntamiento de un programa de actuación, que podrá tramitarse de forma simultánea al plan de reforma interior cuando proceda.

2. El programa establecerá, al menos: el ámbito de la actuación; el sistema de gestión y el modo de ejecución; la distribución de beneficios y cargas, incluido un avance de las determinaciones equidistributivas; el calendario de actuaciones; el plan de realojo y retorno conforme a la legislación estatal y autonómica aplicables; la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica con la estimación de inversiones, ayudas públicas e instrumentos de financiación; los mecanismos de seguimiento; y, en su caso, el estudio de distribución de contribuciones especiales entre las personas especialmente beneficiadas, de conformidad con la legislación de haciendas locales.

3. La aprobación del programa fijará los plazos a que queda sujeto el cumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar derivados de la actuación.

CAPÍTULO III

El deber de edificar y rehabilitar

Artículo 274

El deber de edificar

1. En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, las parcelas y los solares podrán quedar sujetos a plazos máximos de inicio y de conclusión de la edificación, cuando así lo establezca el instrumento de planeamiento o se fije mediante ordenanza municipal. Los plazos, cuando existan, se computarán desde que la parcela o el solar adquiera la condición de solar.

2. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con título suficiente conforme a la legislación civil y a esta ley, pudiendo ejercerse y cumplirse a través de tercero.

Artículo 275

Consecuencias del incumplimiento del deber de edificar. Venta y sustitución forzosas

1. Cuando exista plazo para edificar y este transcurra sin que se haya comenzado la edificación, previa audiencia del propietario, el ayuntamiento declarará la situación de edificación forzosa de la parcela o solar e inscribirá de oficio la resolución en el registro municipal de solares. El ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal. La inexistencia del registro municipal no impedirá la aplicación del régimen de venta forzosa, sustitución o expropiación, ni la comunicación al Registro de la Propiedad.

2. La inscripción en el registro municipal de solares abrirá un nuevo plazo de dos años para iniciar las obras o, en su caso, acreditar las causas de su imposibilidad. El plazo quedará suspendido con la solicitud del título habilitante urbanístico y por otras causas justificadas no imputables a la propiedad, debidamente acreditadas; se reanudará con la concesión o la eficacia de dicho título.
3. Si el plazo del apartado anterior vence sin el inicio de las obras, o si estas no concluyen en el término autorizado, el ayuntamiento declarará el incumplimiento del deber de edificar. Esta declaración comportará la caducidad de las licencias vigentes que resulten incompatibles con el nuevo régimen, sin perjuicio de la subrogación del adjudicatario cuando su contenido sea compatible, y habilitará al ayuntamiento para acordar, según proceda, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la ejecución subsidiaria o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas. A efectos expropiatorios, comportará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.
4. Cuando se acuerde la venta forzosa, el ayuntamiento convocará y resolverá, de oficio, un concurso para la adjudicación del inmueble, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, quedando el adjudicatario obligado al cumplimiento del deber de edificar en las condiciones y plazos establecidos.
5. Cuando se acuerde la sustitución forzosa, esta tendrá por objeto garantizar el cumplimiento del deber de edificar mediante la imposición de su ejercicio. Para su ejecución podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación con asignaciones en régimen de propiedad horizontal entre los propietarios y el municipio o, en su caso, con el adjudicatario de la ejecución.
6. Acordado el inicio del procedimiento de venta o sustitución forzosas, la administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto, con indicación expresa del régimen concreto aplicable, para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.
7. El plazo máximo para notificar la resolución expresa del procedimiento de venta o sustitución forzosas será de seis meses desde el acuerdo de inicio.

Artículo 276

El deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, eficiencia energética, funcionalidad y ornato público, y en las demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o para su uso efectivo.
2. Los propietarios de edificios de más de cincuenta años de antigüedad de uso residencial de vivienda deberán obtener el informe de evaluación del edificio de viviendas y proceder a su inscripción en el registro autonómico de los informes de evaluación de los edificios de viviendas de la Comunitat Valenciana, en los términos y condiciones que reglamentariamente se establezcan y, cuando proceda conforme a la legislación hipotecaria, aportarlo al Registro de la Propiedad competente para su archivo. Asimismo, los propietarios de construcciones y edificios con usos distintos del uso residencial de vivienda deberán obtener el informe de evaluación del edificio en los términos y condiciones que reglamentariamente establezcan la Generalitat o los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias. Se presumirá que los propietarios de tales edificios no cumplen el deber de conservación a que se refiere este precepto si, cuando reglamentariamente resulte preceptivo, no obtienen y no inscriben el indicado informe.
3. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el límite del contenido normal del deber de conservación, representado por el 50 % del valor de reposición de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones, realizadas con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, pueda destinarse legalmente al uso que le sea propio.

Cuando las obras de conservación y rehabilitación excedan ese contenido normal para obtener mejoras o beneficios de interés general, el exceso se ejecutará a costa de la administración que las ordene.

4. Los ayuntamientos ordenarán, de oficio o a solicitud de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado primero. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de su ulterior repercusión al obligado.

5. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución comportará la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento del deber de conservación. Dicha afección se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación del Estado.

6. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para acordar la venta forzosa de la edificación para su ejecución por sustitución, sin perjuicio de la expropiación o de las demás medidas procedentes conforme a esta ley.

CAPÍTULO IV Situación legal de ruina

Artículo 277 *Situación legal de ruina*

1. Existe situación legal de ruina cuando el coste de las obras necesarias para restablecer la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural de un edificio o para recuperar las condiciones mínimas de habitabilidad o uso efectivo supera el límite del deber de conservación definido en esta ley. A estos efectos no se computará el coste de las actuaciones de accesibilidad universal ni de eficiencia energética exigidas por la legislación sectorial, sin perjuicio de su ejecución obligatoria por otras vías.

2. Asimismo, procederá la declaración de la situación legal de ruina cuando el propietario disponga de los informes de evaluación exigibles y haya ejecutado, al menos en dos inspecciones consecutivas, las obras recomendadas, y el importe acumulado de dichas obras, más el de las pendientes, exceda del límite económico señalado en el apartado anterior, con apreciación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponde al ayuntamiento iniciar y resolver, de oficio o a solicitud de parte, el procedimiento de declaración de situación legal de ruina. Iniciado el expediente se notificará a los ocupantes legítimos y a los titulares de derechos que consten en los registros públicos, se recabará certificación del Registro de la Propiedad sobre dominio y cargas, cuya expedición se hará constar por nota marginal, y se dará audiencia a los órganos competentes en materia de patrimonio cultural, cuando proceda. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses desde el acuerdo de iniciación.

4. La resolución que declare la ruina deberá:

a) Ordenar las medidas de seguridad necesarias para evitar daños personales o materiales; y

b) Acordar, en su caso, la incoación del procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de conservación, salvo que la ruina derive de fuerza mayor, caso fortuito, culpa de tercero o mantenimiento diligente debidamente acreditado.

5. Si el inmueble no está catalogado ni sometido a expediente de protección, el propietario deberá optar, en el plazo que fije la resolución, que no será inferior a tres meses ni superior a un año, entre demoler o rehabilitar; si la rehabilitación no fuera autorizable conforme a la ordenación vigente, procederá la demolición.

6. Cuando el inmueble esté catalogado, en trámites de catalogación o sujeto a un régimen de protección por la legislación del patrimonio cultural, el propietario deberá adoptar de inmediato las medidas urgentes e imprescindibles que resulten necesarias para garantizar la seguridad y podrá ser requerido por el ayuntamiento para su ejecución y, en su caso, formalizar un convenio de rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el ayuntamiento podrá imponer la ejecución de las obras de rehabilitación y, en su caso, instrumentar las ayudas públicas que procedan con sujeción a lo dispuesto en el artículo 276.3 en cuanto al límite del deber normal de conservación y a la asunción del exceso que, en su caso, resulte exigible, sin perjuicio de las especialidades establecidas por la legislación de patrimonio cultural y, en particular, de lo dispuesto en el artículo 40.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano. Cuando la solución requiera, por su entidad o configuración dominical, una operación de equidistribución o de reconfiguración jurídica o material de fincas, la rehabilitación podrá articularse mediante gestión aislada y, en su caso, reparcelación horizontal, en los términos previstos en esta ley.

7. La resolución que declare la situación legal de ruina, así como su eventual cancelación, se inscribirá mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad. Asimismo, constará por nota marginal la expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos de la iniciación del procedimiento.

8. Podrá declararse la situación legal de ruina de parte del inmueble cuando afecte a cuerpos o elementos estructurales y funcionalmente independientes cuya demolición o rehabilitación no repercuta sobre el resto.

Artículo 278

Amenaza de ruina inminente

1. Cuando un edificio o construcción presente un riesgo grave e inmediato para la seguridad de las personas, de los bienes colindantes o del patrimonio cultural protegido, el órgano municipal competente adoptará, mediante resolución motivada y previo informe técnico, las medidas indispensables para eliminar el peligro. Cuando, por la urgencia, no sea posible recabar la audiencia previa, las medidas podrán adoptarse de forma inmediata, con posterior formalización y audiencia de las personas interesadas a la mayor brevedad. Cuando de denuncia o solicitud se deduzca la existencia de ruina inminente, se dispondrá inspección técnica urgente.

2. Las medidas a adoptar podrán consistir, entre otras:

a) En el desalojo total o parcial.

b) En el apuntalamiento, apeo, cerco o vallado perimetral, cubrición, desvío de tránsito u otras obras de urgencia.

c) En cualesquiera otras medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

d) En la demolición total o parcial, únicamente cuando resulte imprescindible para evitar daños mayores y, si el inmueble está protegido, conforme a la normativa sobre patrimonio cultural. Cuando la urgencia impida recabar autorización previa, las medidas se limitarán a lo estrictamente indispensable y se comunicarán de inmediato al órgano competente en materia de patrimonio cultural, que deberá pronunciarse sobre las condiciones de ejecución en el plazo máximo de cuarenta y ocho horas, salvo cuando se trate de un inmueble declarado de interés cultural, en cuyo caso será de aplicación el plazo de setenta y dos horas previsto en la legislación de patrimonio cultural.

3. El incumplimiento de las medidas ordenadas faculta al ayuntamiento para su ejecución subsidiaria a costa de la persona propietaria, hasta el límite del deber de conservación, pudiendo exigirse su importe en vía de apremio. La repercusión de gastos al propietario solo procederá respecto de las medidas justificadas, necesarias para eliminar el riesgo y comprendidas dentro del deber de conservación. La adopción injustificada de medidas determinará la responsabilidad del ayuntamiento por los daños causados y excluirá la repercusión al propietario de los gastos derivados de dichas medidas.

4. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presupone la declaración de la situación legal de ruina, y podrá acordarse antes del inicio, durante la tramitación o en la resolución del procedimiento correspondiente; en todo caso, determinará el inicio o la continuación del procedimiento para su declaración.

5. El ayuntamiento realizará inspecciones periódicas de seguimiento para comprobar la evolución del riesgo y podrá dejar sin efecto la orden de desalojo cuando los servicios técnicos manifiesten la posibilidad de retorno seguro de las personas desalojadas.

TÍTULO VI

EJERCICIO DE LA POTESTAD DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 279

Reacción administrativa ante la actuación ilegal

1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.

3. La administración competente hará constar en el Registro de la Propiedad el inicio del procedimiento de disciplina urbanística, así como las medidas provisionales y definitivas adoptadas, todo ello en los términos previstos en esta ley y en la normativa registral. En los procedimientos iniciados por parcelaciones urbanísticas ilegales, podrá solicitarse que la anotación preventiva de incoación surta los efectos de prohibición de disponer previstos en la legislación hipotecaria. Los gastos derivados de estos asientos se repercutirán a los infractores. Su importe podrá exigirse en la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o mediante procedimiento independiente. Cuando concorra pluralidad de responsables, la liquidación se exigirá solidariamente.

4. Cuando la actuación ilegal consista exclusivamente en el ejercicio de actividades sometidas a los regímenes de intervención de la legislación de calidad ambiental, espectáculos públicos y actividades recreativas, residuos o comercio, sin ejecución de obras ni concurrencia de infracción urbanística distinta del propio ejercicio de la actividad, la adopción de las medidas de policía y, en su caso, de restablecimiento se ajustará a lo previsto en dichas legislaciones sectoriales y corresponderá a sus órganos competentes. Lo anterior no excluye las potestades urbanísticas previstas en esta ley.

Artículo 280

Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad

El ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística y de restauración de la realidad física y jurídica alteradas es obligatorio, irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del procedimiento sancionador ni la imposición de sanciones o de multas coercitivas exoneran a la administración actuante de su deber de adoptar y ejecutar las medidas de protección de la legalidad y de reposición de la realidad física alterada que procedan conforme a esta ley, que son independientes y compatibles con aquellas.

Artículo 281

Actos en ejecución carentes de título habilitante

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realicen sin título habilitante, la alcaldía, y en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o a solicitud de parte, comprobado que carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución. Simultáneamente iniciará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad y, cuando proceda, formulará el correspondiente requerimiento de legalización.

2. La orden de suspensión se notificará indistintamente, al promotor, al propietario o al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución y esté relacionada con las obras, así como a las empresas suministradoras de servicios públicos. Dicha orden se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación estatal de suelo e hipotecaria. Transcurridas cuarenta y ocho horas sin cumplimiento voluntario, la Administración podrá precintar la obra o retirar material y maquinaria, así como ordenar el corte de suministro.

Artículo 282

Actos en ejecución con título habilitante pero disconformes

1. Cuando las obras se ejecuten con título habilitante y se aparten de sus condiciones, la alcaldía requerirá al promotor, a la empresa constructora y a la dirección facultativa para que, en el plazo de diez días, formulen las alegaciones que estimen oportunas.

2. Si, transcurrido dicho plazo, no se han presentado alegaciones o subsisten las irregularidades, se ordenará la paralización de las obras con las medidas señaladas en el artículo anterior y se incoará el procedimiento de restablecimiento.

3. A instancia del interesado, la inspección urbanística girará visita de comprobación. La solicitud de comprobación no suspenderá ni dejará sin efecto la paralización acordada. Extendida el acta correspondiente, la alcaldía levantará la paralización y permitirá la continuación de las obras cuando se compruebe su adecuación al título habilitante. Si las irregularidades fueran subsanables, podrá conceder un plazo para su corrección, durante el cual únicamente podrán ejecutarse las actuaciones necesarias para adecuar las obras al título habilitante. Transcurrido dicho plazo sin corregirse las deficiencias, se mantendrá la paralización y continuará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

Artículo 283

Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica.

1. Cuando se estén llevando a cabo actos de edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando esta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio ordenará su inmediata suspensión.
2. Si las actuaciones a que se refiere el apartado anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en la licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la administración autonómica no podrá decretar la suspensión de los actos de ejecución, sino que, en su caso, deberá impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora del régimen local.
3. Lo establecido en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las potestades previstas en la legislación de espacios naturales y de patrimonio cultural respecto de las actuaciones que puedan menoscabar los espacios naturales protegidos o los bienes de interés cultural.

Artículo 284

Requerimiento de legalización

1. Dictada la orden de suspensión por realizarse obras sin título urbanístico habilitante o en disconformidad con el que se disponga, la alcaldía o, en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación, solicite la correspondiente licencia o autorización urbanística o adecue las obras al título vigente. Por causas justificadas de complejidad técnica o documental, dicho plazo podrá prorrogarse una sola vez y por un periodo máximo de dos meses.
2. La incoación del procedimiento de disciplina urbanística o de restauración de la legalidad urbanística y, en su caso, las medidas provisionales o definitivas que se adopten se harán constar en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación estatal de suelo y en la legislación hipotecaria. La Administración promoverá la cancelación de los asientos practicados cuando se otorgue la licencia, se declare la conformidad de las obras o se ejecute la orden definitiva de demolición o restauración que proceda.
3. Si, expirado el plazo concedido, incluida, en su caso, la prórroga, el interesado no hubiera solicitado el correspondiente título habilitante o no hubiera ajustado las obras, la administración acordará las medidas de restauración de la legalidad previstas en esta ley.
4. Cuando la obra o instalación resulte manifiestamente ilegal e insubsanable por ser incompatible con las determinaciones del planeamiento o con la legislación urbanística, territorial o ambiental, la administración prescindirá del requerimiento de legalización e iniciará directamente el expediente de restauración de la legalidad, concediendo en el acuerdo de incoación trámite de audiencia por un mes.

Artículo 285

Obras terminadas sin título habilitante o disconformes

1. Cuando se constate la existencia de obras o usos del suelo carentes de título urbanístico habilitante, o realizados en contradicción con sus condiciones, y dichas actuaciones estén terminadas, la alcaldía o, en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la correspondiente autorización o adecue las obras al título vigente.
 2. Se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas, cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior
-

referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Cuando la obra o instalación resulte manifiestamente ilegal e insubsanable por ser incompatible con las determinaciones del planeamiento o con la legislación urbanística, territorial o ambiental, la Administración prescindirá del requerimiento de legalización e iniciará directamente el procedimiento de restauración de la legalidad, concediendo en el acuerdo de incoación trámite de audiencia por un mes.

Artículo 286

Plazo para el ejercicio de la acción de restauración

1. La potestad para ordenar la restauración de la legalidad urbanística, respecto de obras o usos terminados, prescribirá a los quince años contados desde su total terminación o desde que cese el uso.

2. El plazo anterior no regirá, y la acción de restauración será imprescriptible, cuando las actuaciones se hayan ejecutado sobre:

a) Terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o dotaciones públicas.

b) Bienes de dominio público.

c) Suelo no urbanizable.

d) Bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. El plazo aplicable será el previsto en la ley urbanística vigente en la fecha de terminación de la actuación.

Artículo 287

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

1. El mero transcurso del plazo previsto en el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas con infracción de la legalidad urbanística.

2. En las edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las cuales la Administración no pueda ya ejercer sus potestades de restauración de la legalidad urbanística por aplicación del plazo previsto en la ley urbanística vigente en la fecha de terminación de la actuación, se aplicará el régimen previsto en los artículos 77 a 79 de esta ley. Mientras no se dicte y ejecute la orden individualizada de minimización de impactos, no podrán realizarse obras ni autorizarse su ocupación.

3. En las edificaciones situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística, mientras persista la vulneración de la legalidad urbanística no podrán realizarse obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Únicamente podrán autorizarse las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad, la salubridad y el ornato del entorno, siempre que no comporten incremento de volumen, modernización o mejora que favorezca la consolidación de la edificación ni incremento de su valor de expropiación.

Artículo 288

Restauración de la legalidad urbanística

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de restauración ordenará, según proceda:

a) La demolición de las edificaciones contrarias a la ordenación o la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

b) La reagrupación parcelaria y eliminación de caminos, cerramientos o servicios que consoliden la parcelación ilegal.

c) La reposición de la masa arbórea o de la vegetación eliminada en número y porte adecuados.

d) La cesación definitiva de los usos o actividades incompatibles.

e) Las operaciones accesorias indispensables para devolver el suelo, vuelo o subsuelo a su estado anterior.

2. Complementariamente, se acordará:

a) La suspensión de los suministros de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, que las empresas deberán ejecutar en el plazo de 10 días y levantarán únicamente tras la legalización.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte necesario para la efectividad de la medida.

c) La anotación de la resolución en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

3. La ejecución de las actuaciones materiales para llevar a cabo las medidas de restauración no precisará de la obtención de título habilitante municipal, sino únicamente de la presentación de una comunicación previa ante el ayuntamiento acompañada, en su caso, de la documentación técnica necesaria.

Artículo 289

Imposibilidad de ejecución

1. Si se acreditase imposibilidad material o legal para ejecutar la resolución, el órgano competente lo declarará mediante resolución motivada y adoptará medidas alternativas compensatorias o correctoras que eviten el enriquecimiento injusto.

2. No constituyen causa de imposibilidad las meras dificultades técnicas ni la existencia de terceros adquirentes de buena fe.

3. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada. Previo informe técnico-jurídico y audiencia de las personas interesadas, deberá resolverse y notificarse en el plazo máximo de tres meses.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, cuando el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de persona interesada, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo; cuando se hubiera iniciado de oficio, se producirá la caducidad del procedimiento en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Cuando la imposibilidad de ejecutar la resolución derive de una innovación de la ordenación urbanística, la actuación no quedará legalizada por la mera entrada en vigor del nuevo planeamiento. La legalización solo podrá producirse si la actuación resulta compatible con la nueva ordenación, previa tramitación y obtención, cuando proceda, del título habilitante urbanístico correspondiente, y con cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable y de los deberes y cargas derivados del nuevo planeamiento.

Artículo 290

Medidas cautelares

1. Durante la tramitación de los procedimientos de protección o de restauración de la legalidad urbanística, el órgano competente podrá adoptar, mediante resolución motivada, las medidas cautelares indispensables y proporcionales, para garantizar la eficacia de la resolución que ponga fin al procedimiento y prevenir daños de difícil o imposible reparación.

2. Cuando se ordene la suspensión de obras, instalaciones o usos se requerirá al responsable para que, en el plazo de cinco días desde la notificación, retire los materiales, maquinaria o elementos dispuestos para la ejecución.

3. Si el requerimiento no se cumpliera, la Administración podrá retirar o depositar dichos bienes a costa del interesado o precintar las obras o instalaciones en ejecución, hasta que desaparezcan las causas que motivaron la medida. Los bienes retirados quedarán a disposición de la persona interesada, previa acreditación del pago de los gastos de transporte, depósito y custodia.

4. El precinto, la retirada de materiales, la suspensión de suministros u otras medidas cautelares se alzarán de oficio cuando cese la causa que las originó o se ejecute la resolución definitiva.

Artículo 291

Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración, esta se notificará a las personas interesadas para que puedan formular alegaciones en el plazo de quince días. Transcurrido dicho plazo, o desestimadas las alegaciones formuladas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda, en la que se fijará un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para tramitar, resolver y notificar el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de un año, plazo que comenzará a contarse:

a) Si, efectuado el requerimiento de legalización, no se ha solicitado esta, desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo otorgado en dicho requerimiento.

b) Si se ha solicitado la legalización, desde el día siguiente a aquel en que se practique la notificación del acto administrativo que resuelva sobre la licencia.

c) Cuando se prescinda del requerimiento de legalización por resultar la actuación manifiestamente ilegal e insubsanable, desde la fecha de incoación del procedimiento de restauración.

d) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el plazo para resolver y notificar.

3. La resolución que acuerde las medidas de restauración fijará un plazo de cumplimiento proporcionado a las operaciones a realizar y contendrá advertencia expresa de que, transcurrido dicho plazo sin ejecución, podrán imponerse multas coercitivas o acordarse la ejecución subsidiaria, conforme a lo previsto en esta ley.

Artículo 292

Suspensión de la ejecución de la orden de restauración

1. El órgano competente podrá suspender, mediante acuerdo motivado, la ejecución de la orden de restauración cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que exista un instrumento de planeamiento o de gestión urbanística en tramitación cuya aprobación pueda legitimar íntegramente la actuación afectada, de modo que la orden resulte innecesaria.

b) Que la actuación sea susceptible de legalización, la persona interesada haya presentado solicitud completa de las licencias o autorizaciones requeridas y haya constituido garantía en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público, por importe no inferior al 50% del presupuesto de reposición.

2. La suspensión tendrá una duración máxima de un año, prorrogable por un periodo adicional de seis meses cuando la complejidad del planeamiento o de la tramitación de la licencia lo justifique, y se levantará de pleno derecho si se deniega la licencia solicitada, si transcurre dicho plazo sin resolución expresa o si la persona interesada incumple los plazos establecidos o retira la solicitud; en caso de alzamiento, la garantía constituida podrá ejecutarse para financiar las actuaciones de restauración.

3. El acuerdo que declare la suspensión, su prórroga o su alzamiento será notificado a las personas interesadas y comunicado al Registro de la Propiedad a fin de que conste mediante nota marginal.

Artículo 293

Incumplimiento de la orden de suspensión

1. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria de las medidas cautelares por la administración urbanística o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre 600 y 6000 euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

2. Cuando de las circunstancias del incumplimiento resulten indicios de hechos que pudieran ser constitutivos de delito, la administración actuante dará traslado de estos al Ministerio Fiscal a los efectos que procedan.

Artículo 294

Incumplimiento de la orden de restauración

1. Cuando se incumpla una orden de restauración, la administración urbanística impondrá multas coercitivas, reiteradas cada mes, por importe de seiscientos a tres mil euros cada una de ellas, hasta un máximo de diez, sin perjuicio de acordar, cuando proceda, la ejecución subsidiaria conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Si, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la décima multa coercitiva, la persona obligada no hubiera ejecutado la restauración, la Administración acordará la ejecución subsidiaria de la orden, a su costa, mediante resolución motivada y sin necesidad de nuevo requerimiento.

3. La Administración podrá, motivadamente, pasar en cualquier momento de la imposición de multas coercitivas a la ejecución subsidiaria cuando estime que aquella resulta ineficaz o existan riesgos para la seguridad o el medio ambiente.

4. La Administración deberá iniciar alguno de los medios de ejecución forzosa previstos en este artículo dentro del plazo de tres años desde la firmeza de la resolución que ordene la restauración. A estos efectos, se entenderá iniciado el medio de ejecución forzosa con la imposición de multas coercitivas o con la incoación del procedimiento de ejecución subsidiaria. Transcurrido dicho plazo sin que se haya iniciado ninguno de estos medios, la Administración acordará sin dilación la ejecución subsidiaria de la orden.

5. En todo caso, la Administración dará traslado de la desobediencia al Ministerio Fiscal para la exigencia, en su caso, de la responsabilidad penal correspondiente.

6. Se establece un plazo de quince años para la ejecución subsidiaria de la orden de restauración por parte de la Administración, contado desde la firmeza de la resolución que ordene la restauración. El cómputo se interrumpirá por cualquier acto administrativo formal de ejecución forzosa, en particular por la imposición de multas coercitivas o por la incoación del procedimiento de ejecución subsidiaria, y, producida la interrupción, se reiniciará íntegramente.

Artículo 295

Supuesto especial de expropiación forzosa

1. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad la realización de actos que constituyen infracción urbanística muy grave. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que esta se cumpla por el interesado, se inicie el procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción. No se iniciará el procedimiento expropiatorio si el interesado cumple la orden de restauración en el plazo concedido.

2. Las expropiaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de tasación conjunta. En la valoración de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción. Del justiprecio se descontará el importe de la multa y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

3. La iniciación y tramitación del procedimiento expropiatorio corresponderá a la administración actuante. Podrá ejercerla el ayuntamiento o, cuando el expediente de restauración haya sido instruido por la Agencia de Protección del Territorio en el ámbito de sus competencias, la Generalitat a través de dicha Agencia.

Artículo 296

Medidas complementarias en caso de incumplimiento de la orden de restauración

1. Mientras no se acredite la completa ejecución de la orden de restauración, las construcciones, edificaciones, instalaciones y demás elementos pendientes de demolición no generarán derecho alguno al pago de justiprecio expropiatorio, indemnización de daños y perjuicios ni a cualquier otra compensación económica.

2. Durante el mismo período el propietario de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado, hasta que se acredite la restauración, para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y actividades que precisen de título habilitante.

3. El acuerdo que declare estas medidas se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad y se cancelará de oficio una vez inscrita la certificación administrativa que acredite la restauración.

Artículo 297

Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución

1. Las licencias y órdenes de ejecución en las que concurra un supuesto de nulidad de pleno derecho podrán ser revisadas, de oficio o como consecuencia de la estimación de los recursos administrativos previstos en derecho, por la administración municipal, en los términos establecidos en la ley de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. En el supuesto de actos anulables, la administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto, en los términos establecidos en la legislación citada en el apartado anterior.

Artículo 298

Impugnación autonómica de licencias municipales

Cuando la Agencia Valenciana de Protección del Territorio tuviese conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituyan una infracción urbanística grave o muy grave, y siempre que existan intereses supramunicipales afectados, podrá formular el requerimiento de anulación o interponer recurso contencioso administrativo, ello en los términos y supuestos previstos, y con los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de regulación de las bases del régimen local.

CAPÍTULO II

Infracciones y sanciones urbanísticas

Sección 1.ª

Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas

Artículo 299

Concepto de infracción

1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en esta ley.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, del paisaje, de los recursos naturales, del patrimonio histórico, de la calidad ambiental, de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos o de la actividad comercial, se aplicará solo la sanción más severa de las previstas.

Artículo 300

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 no urbanizable, en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización, así como los vallados o cerramientos interiores de fincas que las materialicen.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de estas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento culpable por el agente urbanizador de los compromisos asumidos con la Administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio del establecido.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en esta ley que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 301

Tipos de sanciones

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

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

Artículo 302

Cuantía de las multas

1. Las multas que deban imponerse por la ejecución de obras, instalaciones o actuaciones realizadas sin el título habilitante urbanístico exigible, incumpliendo sus condiciones o en contra de una orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas establecidas en los artículos siguientes.

2. Salvo que esta ley establezca específicamente una cuantía distinta para una determinada infracción, las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:

- a) Las leves, con multa de 300 hasta 3000 euros.
- b) Las graves, se sancionarán con multa de 3001 a 30000 euros.
- c) Las muy graves, se sancionarán con multa de 30001 a 1500000 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 su valor. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor o infractora.

4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no requiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actuación ilegal.

Artículo 303

Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador

1. La inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá, sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda, al agente urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la Administración o las personas propietarias, salvo el incumplimiento de los plazos.

2. La conselleria competente en materia de urbanismo creará y mantendrá actualizado un registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador. A tal efecto, los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de ellas a la conselleria competente. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunitat Valenciana.
3. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser empresa concesionaria o subcontratista de obras de urbanización.
4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para operar como empresa constructora de programas de actuación.

Artículo 304

Sujetos responsables

1. Serán responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarias.
2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, la empresa constructora y la dirección de obra, considerándose como tales quienes presenten tal definición en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

Se considerará parte promotora a quien ostente la propiedad del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.
3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.
4. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o prohibiciones cuyo cumplimiento les corresponda. En tal caso, las personas partícipes o cotitulares responderán solidariamente del pago de la multa impuesta a la entidad, sin perjuicio de su derecho de repetición en proporción a sus respectivas participaciones.
5. 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.
6. En las parcelaciones sin título habilitante, responderán, conforme a lo previsto en el apartado 1, quienes promuevan, realicen o participen de manera determinante en la operación de parcelación, así como, en su caso, los adquirentes cuando su adquisición se inserte en la actuación parcelatoria y contribuya a su ejecución material, en proporción a la superficie, cuota o derecho adquirido.

Artículo 305

Muerte o extinción de los responsables

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora por las infracciones previstas en esta ley, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias y, en su caso, del decomiso del beneficio ilícito obtenido frente a los sucesores o a quienes se hubieran beneficiado o lucrado con la infracción.
 2. Si la persona jurídica responsable se extinguiera antes de la imposición de la sanción, podrán ser declaradas responsables las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando por cuenta de aquella, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.
 3. Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera sin satisfacer la multa, responderán de su pago, conforme a la legislación aplicable, quienes se hubieran beneficiado con la infracción y, en su caso, sus socios o partícipes, hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les adjudique en las personas jurídicas en las que la ley limite la responsabilidad patrimonial de los socios, partícipes o cotitulares, y sin dicho límite cuando tal responsabilidad no esté legalmente limitada.
-

Artículo 306*La prescripción de las infracciones*

1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las infracciones muy graves, a los ocho años.

b) Las infracciones graves, a los cuatro años.

c) Las infracciones leves, al año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si esta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpirá por el inicio, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador. Si el procedimiento sancionador caduca, se aplicará lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común, sin que el procedimiento caducado interrumpa el plazo de prescripción.

Artículo 307*La prescripción de la sanción*

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiriera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 308*Circunstancias agravantes y atenuantes*

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad del infractor:

a) Reincidir. Existe reincidencia por la comisión, en el término de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediar soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) Incumplir sin causa justificada las órdenes dictadas por la Administración relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciar las obras sin orden escrita de la dirección técnica y efectuar modificaciones sin sus instrucciones expresas, cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exenta de responsabilidad la empresa constructora en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de la obra.

g) Haberse prevalido, para cometerla, de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

i) Haber obstaculizado la labor inspectora durante cualquiera de las fases del procedimiento sancionador o durante las actuaciones inspectoras previas al mismo, o incluso durante la tramitación del anterior procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sus actuaciones previas.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad:

a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la advertencia de la autoridad.

d) Facilitar las labores de inspección.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

5. Las circunstancias previstas en el apartado 2 no podrán apreciarse como agravantes cuando constituyan elementos integrantes del tipo infractor por el que se sancione.

Artículo 309

La graduación de la responsabilidad.

1. Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.

4. Cuando no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Artículo 310

Reglas para la determinación de la sanción

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.

2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de empresa promotora, constructora o la dirección de la obra recayera en dos o más personas, se impondrá a cada una de ellas la multa que corresponda en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción. En el caso del grupo de la empresa promotora, cuando no pudiera determinarse dicho grado de participación y la imputación derive de la titularidad del inmueble o del derecho que habilite la actuación, la distribución podrá efectuarse, con carácter supletorio,

en proporción a la cuota de participación en la propiedad o en el derecho real correspondiente, acreditada por cualquier medio admisible en derecho. En defecto de determinación, se distribuirá a partes iguales. Si en una misma persona concurrieran la condición de empresa promotora, constructora y dirección de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

3. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

Artículo 311

Reglas especiales por reposición voluntaria o pago anticipado

1. No se impondrá multa administrativa cuando el infractor restituya total y efectivamente la realidad física alterada dentro del plazo señalado en la orden de restauración y antes de que se dicte la resolución que declare su cumplimiento o incumplimiento, previa comprobación de dicha restitución mediante acta de inspección del órgano competente.

2. Cuando la restitución total y efectiva se lleve a cabo una vez vencido el plazo fijado en la orden de restauración, pero antes de la notificación del acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador, la multa se reducirá en un noventa y cinco por ciento. La efectiva restitución se acreditará mediante acta de inspección emitida por el órgano competente.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o, pudiendo imponerse una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario, se haya justificado la improcedencia de esta última, el pago voluntario por el presunto responsable en cualquier momento anterior a la resolución determinará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada y a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados, y comportará una reducción del 50% del importe de la sanción propuesta. La reducción deberá estar determinada en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad quedará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

4. Cuando, con posterioridad a la imposición de la multa, pero antes del inicio del procedimiento de apremio, la persona obligada proceda voluntariamente a la completa reposición de la realidad física ilegalmente alterada y a la reparación de los posibles daños causados, la administración actuante condonará la multa en el 50% de su cuantía.

Artículo 312

Procedimiento sancionador

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.

2. El plazo para resolver y notificar el expediente sancionador será de un año contado desde la fecha de su iniciación. Excepcionalmente, cuando se hayan agotado los medios personales y materiales disponibles, el órgano competente para resolver, a propuesta, en su caso, del órgano instructor o del superior jerárquico del órgano competente para resolver, podrá acordar de manera motivada la ampliación de dicho plazo por un máximo de seis meses.

3. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

Artículo 313

Infracciones conexas

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, que será la que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se le impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

Artículo 314

Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir las personas infractoras, y suspenderá la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.

3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado su iniciación, o el llamado a resolver, si ya se ha elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que haya dado 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 puedan declarar o imponer. Si no se ha hecho con motivo del expediente de restauración de la legalidad urbanística, podrá acordarse la anotación en el Registro de la Propiedad del inicio del procedimiento, si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permite.

Artículo 315

Resarcimiento de daños y perjuicios

Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufran daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización de los daños o perjuicios causados.

Sección 2.ª

De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 316

Actuaciones ilegales en suelos protegidos

1. Se sancionará con multa de entre el 100 % y el 200 % del valor de las obras o actuaciones ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en ámbitos de suelo no urbanizable sujetos a protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los 3000 euros.

2. La tala, poda severa o eliminación de masas arbóreas, arbolado aislado o vegetación arbustiva situados en los suelos a que se refiere el apartado anterior, realizada sin el preceptivo título urbanístico habilitante o incumpliendo sus condiciones, se sancionará con multa de entre el 100 % y el 200 % del valor de reposición de los ejemplares retirados, sin que la cuantía resultante sea inferior a 3.000 euros ni al beneficio económico obtenido. El valor de reposición se determinará conforme a los criterios técnico-económicos vigentes en la normativa forestal o, en su defecto, mediante tasación contradictoria. La imposición de esta sanción se entiende sin perjuicio de las responsabilidades que, en su caso, procedan con arreglo a la legislación forestal o de medio ambiente.

Artículo 317

Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación, tipificadas muy graves, o quienes las autoricen, serán sancionados con multa de entre el 20 % y el 30 % del valor en venta de los lotes fraccionados.
2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.
3. Los vallados o cerramientos interiores de fincas en suelo no urbanizable que materialicen una parcelación ilegal se sancionarán con multa del 50 % del valor de ejecución de las obras, sin perjuicio de la aplicación de las reglas sobre infracciones conexas previstas en el artículo 313 cuando el vallado o cerramiento constituya medio imprescindible, consecuencia necesaria o actuación instrumental inseparable de la parcelación ilegal.

Sección 3.ª

De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 318

Infracciones en materia de edificación

1. Se impondrá multa de entre el 25 % y el 50 % del valor de la obra o actuación ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a 600 euros.
2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:
 - a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.
 - b) El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.
 - c) El exceso de edificación sobre la permitida por el planeamiento.
 - d) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.
 - e) El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.
 - f) El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
 - g) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.
 - h) La demolición de edificaciones no permitida por el planeamiento urbanístico.
3. Se sancionará con multa de entre el 25 % y el 50 % del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros.

Artículo 319

Actuación en edificios catalogados

1. Se sancionará con multa de entre el 25 % y el 50 % del valor del suelo quienes arruinen o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.
-

2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente, de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.

3. Se sancionará con multa de entre el 25 % y el 50 % del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.

4. En los supuestos previstos en el apartado 1, la multa calculada sobre el valor del suelo no podrá ser inferior al 50 % del valor de la parte de la edificación arruinada o destruida. En todo caso, la multa no podrá ser inferior a 600 euros.

Artículo 320

Otras infracciones graves

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o de los compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento dará lugar, en su caso, a la responsabilidad sancionadora que corresponda conforme a las infracciones y sanciones establecidas en esta ley, sin perjuicio de las consecuencias que procedan conforme al propio convenio.

2. Se sancionará con multa de 600 a 6.000 euros a los propietarios que, estando obligados a ello, no realicen la inspección periódica de construcciones o, cuando resulte preceptivo en los términos establecidos en esta ley y en su desarrollo reglamentario, no obtengan el informe de evaluación del edificio o no procedan a su inscripción en el registro correspondiente.

3. A quienes realicen división de terrenos en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística se les sancionará con multa de entre el 10 % y el 15 % del valor de los terrenos afectados. Igual pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a 600 euros.

4. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de 6.000 a 60.000 euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan sus obligaciones prescritas por esta ley en materia de disciplina urbanística. A estos efectos, se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación de la persona usuaria, aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquella y la parte perceptora del servicio.

5. Se sancionará con multa de entre el 25 % y el 50 % del valor del edificio, planta, local o dependencia a quienes alteraren el uso a que estuviesen destinados por el planeamiento urbanístico. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros.

6. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable se sancionarán con multa de entre el 25 % y el 50 % de su valor. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de seiscientos euros. En suelo urbanizado o con programa aprobado, la sanción será de entre el 50 % y el 100 % del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de esta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del 5 % del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a 600 euros.

7. La tala, poda severa o eliminación de masas arbóreas, arbolado aislado o vegetación arbustiva, que se realicen en terrenos que no tengan la condición de zonas verdes, espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos ni de suelo no urbanizable sujeto a protección, y, en todo caso, cuando no esté tipificado en esta ley como infracción muy grave, realizada sin la correspondiente licencia urbanística u otro título habilitante o incumpliendo sus condiciones, se sancionará con multa de entre el veinticinco y el cincuenta por ciento del valor de reposición de los ejemplares retirados, sin que la cuantía resultante sea inferior a 600 euros ni al beneficio económico obtenido. El valor de reposición se determinará conforme a los criterios técnico-económicos vigentes en la normativa forestal o, en su defecto, mediante tasación contradictoria. La imposición de esta sanción se entiende sin perjuicio de las responsabilidades que procedan con arreglo a la legislación forestal o de medio ambiente.

8. Constituye infracción grave, que se sancionará con multa de 3 000 a 6 000 euros, la resistencia, obstrucción, excusa o negativa injustificada al ejercicio de la función inspectora urbanística legalmente requerida y debidamente notificada, incluida, en particular, la incomparecencia injustificada, la negativa a exhibir la documentación exigible o a permitir el acceso del personal inspector a ámbitos que no tengan la condición legal de domicilio, así como las coacciones al personal inspector.

Sección 4.^a

De las infracciones leves y sus sanciones

Artículo 321

Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones

1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a ellas, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización, será sancionada con multa de entre el 2 % y el 6 % del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a 300 euros.
2. Se sancionarán con multa de entre el 2 % y el 6 % del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante. La multa no podrá ser inferior a 300 euros.
3. Serán sancionados con multa del 1 % al 5 % de su valor quienes lleven a cabo sin título habilitante o sin ajustarse a sus condiciones cierres y vallados de fincas legalizables o no, sin que la multa pueda ser inferior a 300 euros. Cuando los cierres o vallados invadan el dominio público o se ejecuten en terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en ámbitos de suelo no urbanizable sujetos a protección, se aplicará lo dispuesto en el artículo 316.1 de esta ley.
4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos de información sobre la prestación de sus servicios por la autoridad competente para el mantenimiento de la disciplina urbanística, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de 600 a 3 000 euros.
5. Las empresas comercializadoras o instaladoras que vendan, arrienden o cedan el uso de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar uso residencial, cuando su implantación esté sujeta a licencia urbanística o declaración responsable, sin exigir la acreditación de su previa obtención o presentación ante el ayuntamiento, así como quienes incumplan el deber de conservar copia de dichos documentos durante el plazo legalmente exigido, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de 600 a 3 000 euros.

CAPÍTULO III

Administraciones competentes en disciplina urbanística

Artículo 322

Competencias de los municipios

1. El ejercicio de la potestad sancionadora corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en esta ley que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo. A tal efecto, los municipios están facultados para la imposición de las sanciones previstas en esta ley cuya cuantía exceda de los importes previstos en la legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.
2. Del mismo modo, y salvo en los casos que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.
3. En el ejercicio de sus competencias propias, los municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la diputación provincial como de la conselleria competente en materia de urbanismo.
4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los municipios podrán asociarse entre sí y con otras administraciones constituyendo mancomunidades o consorcios.

5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar, podrá dar lugar al ejercicio por las personas interesadas de las acciones que procedan, en los términos establecidos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 323

Sustitución autonómica en las competencias municipales

1. Cuando la administración autonómica tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales, de conformidad con esta ley, la adopción de las medidas de disciplina urbanística corresponde con el carácter de competencia propia al municipio, lo comunicará a la administración municipal para que esta adopte las medidas legales que corresponda.
2. Cuando un municipio mostrara inactividad o negligencia en el ejercicio de sus competencias propias de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones urbanísticas, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local, previo requerimiento a la entidad local y siempre y cuando la infracción afectara a competencias de la Generalitat.
3. Para que proceda la actuación de la Generalitat por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave o muy grave y que existan específicos intereses supralocales afectados.

Artículo 324

Competencias de la Generalitat

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada corresponderá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Iniciado por la Generalitat en estos supuestos el ejercicio de su competencia, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la administración autonómica las actuaciones que hasta dicho momento hubiera, en su caso, desarrollado.
2. En los supuestos del apartado anterior, corresponderá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.
3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Generalitat, se dará también traslado de la propuesta de resolución al municipio afectado, en el mismo trámite de audiencia a las personas imputadas, para que pueda alegar lo que estime oportuno.
4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora y de protección de la legalidad urbanística se ejercerán por la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

CAPÍTULO IV

Inspección urbanística

Artículo 325

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 326*Competencia sobre inspección urbanística*

1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.
2. La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal funcionario al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.
3. La inspección autonómica podrá solicitar de las administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.
4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.
5. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material necesite para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a este.
6. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarias, promotoras, constructoras, personal técnico o personas usuarias, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

Las actas de la inspección urbanística gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

CAPÍTULO V**La Agencia Valenciana de Protección del Territorio****Artículo 327***Naturaleza jurídica, adscripción y régimen jurídico*

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio es un organismo autónomo de la Generalitat, con personalidad jurídica pública, patrimonio y tesorería propios y autonomía de gestión, adscrito a la conselleria competente en materia de urbanismo.
 2. La Agencia tiene por finalidad el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística y, en los términos establecidos en esta ley, de las competencias municipales que le sean delegadas por los municipios adheridos.
 3. La Agencia se rige por esta ley, por sus estatutos, por las disposiciones reglamentarias que la desarrollen y por la legislación reguladora de la hacienda pública, del sector público instrumental y de las subvenciones de la Generalitat. En el ejercicio de sus potestades administrativas queda sujeta al derecho administrativo.
 4. Para el cumplimiento de sus fines, la Agencia ejercerá las potestades administrativas que le atribuyan esta ley y el resto del ordenamiento jurídico, en particular las de inspección, protección de la legalidad urbanística, restauración del orden jurídico perturbado, sanción e impugnación de actos administrativos contrarios a la ordenación urbanística, en los términos previstos en esta ley.
 5. Los actos y resoluciones dictados por los órganos de la Agencia en el ejercicio de potestades administrativas pondrán fin a la vía administrativa, salvo que una norma con rango de ley establezca otra cosa.
 6. Los estatutos de la Agencia serán aprobados por decreto del Consell, a propuesta de la conselleria competente en materia de urbanismo, y regularán su organización interna y funcionamiento, de acuerdo con lo previsto en esta ley.
-

Artículo 328*Objeto, fines y ámbito de actuación*

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio tiene por objeto ejercer las potestades administrativas de disciplina urbanística que correspondan a la Generalitat respecto de infracciones graves o muy graves cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, común o protegido.
2. En los municipios adheridos, la Agencia ejercerá asimismo las competencias municipales de disciplina urbanística que le sean delegadas respecto de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable, en los términos establecidos en esta ley y en el correspondiente acuerdo de adhesión.
3. La actuación de la Agencia comprende, en los términos previstos en esta ley, las potestades de inspección, protección de la legalidad urbanística, restauración del orden jurídico perturbado, sanción e impugnación de actos administrativos municipales contrarios a la ordenación urbanística.
4. La Agencia tiene como fines esenciales velar por la utilización racional y legal del suelo, garantizar la efectividad de la disciplina urbanística, promover la restauración de los terrenos afectados por actuaciones ilegales y contribuir a una aplicación homogénea de la legislación urbanística en la Comunitat Valenciana.
5. La Agencia ejercerá sus competencias en todo el territorio de la Comunitat Valenciana cuando actúe en ejercicio de competencias propias de la Generalitat. Cuando actúe por delegación municipal, su ámbito de actuación quedará limitado al término municipal de los municipios adheridos y al alcance previsto en el correspondiente acuerdo de adhesión.
6. Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las competencias que correspondan a los municipios, de las facultades de sustitución autonómica reguladas en esta ley y de las demás competencias que el ordenamiento jurídico atribuya a la Generalitat en materia de disciplina urbanística.

Artículo 329*Funciones*

1. Corresponden a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, en el ámbito definido en los artículos anteriores, las siguientes funciones:
 - a) La inspección y vigilancia urbanística de los actos de edificación, construcción, instalación, uso y transformación del suelo realizados en suelo no urbanizable.
 - b) La adopción de las medidas provisionales y cautelares previstas en esta ley, en especial la suspensión de los actos de edificación y uso del suelo que se realicen sin los títulos habilitantes exigibles, sin las autorizaciones sectoriales o urbanísticas preceptivas, o incumpliendo las condiciones establecidas en ellas.
 - c) El inicio, la instrucción, la resolución y la ejecución de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y de restauración del orden jurídico perturbado.
 - d) El inicio, la instrucción, la resolución y la ejecución de los procedimientos sancionadores urbanísticos.
 - e) La imposición de multas coercitivas, la ejecución subsidiaria y la adopción de las demás medidas de ejecución forzosa previstas en esta ley y en la legislación de procedimiento administrativo común.
 - f) La solicitud a las administraciones públicas, organismos y entidades del sector público de los informes, antecedentes, datos y documentos que resulten necesarios para el ejercicio de sus funciones.
 - g) La comunicación al Ministerio Fiscal o a los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, como consecuencia de las actuaciones practicadas, pudieran ser constitutivos de delito.
 - h) El requerimiento a los municipios para la revisión o anulación de licencias, declaraciones responsables, comunicaciones u otros actos de intervención urbanística presuntamente contrarios a la ordenación urbanística, así como su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos previstos en esta ley y en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.
 - i) El ejercicio de las competencias municipales delegadas por los municipios adheridos, en los términos establecidos en esta ley y en el correspondiente acuerdo de adhesión.
 - j) El asesoramiento y la asistencia a los municipios adheridos en las materias propias de la Agencia, sin perjuicio de las competencias que correspondan a los órganos municipales.
-

k) La colaboración y coordinación con los municipios, con las administraciones públicas competentes por razón de la materia y con las fuerzas y cuerpos de seguridad, en los términos previstos en la legislación aplicable.

l) La propuesta a la conselleria competente en materia de urbanismo de iniciativas, criterios, instrucciones, planes de inspección o modificaciones normativas que contribuyan a mejorar la protección de la legalidad urbanística.

m) Cualquier otra función que en materia de disciplina urbanística le atribuyan esta ley, sus estatutos o el resto del ordenamiento jurídico.

2. El ejercicio de las funciones previstas en este artículo no alterará la titularidad municipal de las competencias propias en materia de disciplina urbanística, salvo en los supuestos de delegación, sustitución o ejercicio de competencias propias autonómicas previstos en esta ley.

3. La Agencia ejercerá sus funciones de acuerdo con los principios de legalidad, proporcionalidad, eficacia, coordinación administrativa, colaboración interadministrativa y prioridad de la restauración de la legalidad urbanística.

4. Las funciones previstas en este artículo se ejercerán sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos o administraciones públicas en aplicación de la legislación sectorial.

Artículo 330

Adhesión de los municipios

1. Los municipios podrán adherirse voluntariamente a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio mediante la aprobación por el pleno municipal del correspondiente acuerdo de adhesión, adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación.

2. La adhesión comportará la delegación en la Agencia del ejercicio de las competencias municipales de inspección, protección de la legalidad urbanística, restauración del orden jurídico perturbado y sanción respecto de las infracciones urbanísticas graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable, común o protegido, en los términos previstos en esta ley y en el acuerdo de adhesión.

3. El acuerdo municipal de adhesión deberá ajustarse al acuerdo tipo aprobado por el Consell, a propuesta de la conselleria competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de las determinaciones complementarias que resulten necesarias para concretar su efectividad en el respectivo municipio.

4. El acuerdo de adhesión deberá ser aceptado por la Agencia mediante resolución de la dirección gerencia, previa comprobación de su adecuación a esta ley, a los estatutos de la Agencia y al acuerdo tipo de adhesión.

5. La adhesión será eficaz desde la publicación de la resolución de aceptación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, salvo que el propio acuerdo de adhesión establezca una fecha posterior de efectividad.

6. Desde la eficacia de la adhesión, el municipio deberá abstenerse de iniciar nuevas actuaciones en las materias delegadas cuando correspondan al ámbito competencial asumido por la Agencia, sin perjuicio de la remisión de antecedentes, documentos, denuncias o actuaciones previas que resulten necesarios para el ejercicio de sus funciones.

7. La adhesión no alterará la titularidad municipal de las competencias delegadas ni impedirá el ejercicio por el municipio de las funciones de colaboración, comunicación, auxilio, información y seguimiento previstas en esta ley y en el acuerdo de adhesión.

Artículo 331

Obligaciones de colaboración de los municipios adheridos

1. Los municipios adheridos a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio deberán colaborar activamente con esta para el ejercicio eficaz de las competencias asumidas en virtud del acuerdo de adhesión.

2. Desde la eficacia de la adhesión, el municipio se abstendrá de iniciar, tramitar y resolver nuevos procedimientos de protección de la legalidad urbanística, restauración del orden jurídico perturbado y sanción

respecto de las infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable que correspondan al ámbito competencial asumido por la Agencia, sin perjuicio de las actuaciones de colaboración, comunicación, auxilio o urgencia que resulten necesarias.

3. El municipio deberá comunicar a la Agencia los actos de edificación, construcción, instalación, uso o transformación del suelo de los que tenga conocimiento y que puedan constituir infracción urbanística grave o muy grave en suelo no urbanizable, común o protegido.

4. La comunicación deberá ir acompañada de los antecedentes, informes, actas, documentos, datos urbanísticos y demás elementos de juicio de que disponga el municipio y que resulten necesarios para el ejercicio de las funciones de la Agencia.

5. El municipio deberá emitir los informes técnicos o jurídicos que la Agencia le solicite cuando sean necesarios para la tramitación de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, restauración del orden jurídico perturbado o sanción.

6. El municipio designará un representante responsable de la coordinación con la Agencia, a efectos de la remisión de documentación, la comunicación de incidencias, la asistencia sobre el terreno y el seguimiento de las actuaciones que afecten a su término municipal.

7. La policía local y los servicios municipales competentes prestarán a la Agencia el auxilio necesario para el levantamiento de actas, la comprobación del estado de las obras o usos, la ejecución de medidas provisionales o cautelares, la práctica de notificaciones, la ejecución de órdenes de restauración y, en general, el ejercicio efectivo de las funciones atribuidas a la Agencia.

8. Las obligaciones previstas en este artículo se ejercerán en los términos establecidos en esta ley, en los estatutos de la Agencia y en el acuerdo de adhesión, sin perjuicio de las reglas de coordinación y colaboración que puedan establecerse reglamentariamente.

Artículo 332

Pérdida de efectos de la adhesión y separación voluntaria

1. La adhesión de un municipio a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio podrá quedar sin efecto por incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones de colaboración previstas en esta ley, en los estatutos de la Agencia o en el correspondiente acuerdo de adhesión.

2. La pérdida de efectos de la adhesión será acordada por el consejo de dirección de la Agencia, a propuesta de la dirección gerencia, previa audiencia del municipio afectado y previo requerimiento para que subsane el incumplimiento apreciado cuando este sea susceptible de corrección.

3. La resolución que declare la pérdida de efectos de la adhesión será motivada, se notificará al municipio afectado y se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La pérdida de efectos será eficaz desde dicha publicación, salvo que la resolución establezca una fecha posterior.

4. Los municipios adheridos podrán separarse voluntariamente de la Agencia mediante acuerdo del pleno municipal adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación.

5. El acuerdo municipal de separación voluntaria deberá comunicarse a la Agencia. La dirección gerencia declarará la efectividad de la separación mediante resolución que se publicará en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La separación será eficaz desde dicha publicación, salvo que el acuerdo municipal o la resolución de la dirección gerencia establezcan una fecha posterior.

6. La pérdida de efectos de la adhesión o la separación voluntaria no afectará a la validez de los actos dictados por la Agencia con anterioridad a su efectividad ni alterará la competencia de la Agencia para continuar la tramitación y resolución de los procedimientos iniciados antes de esa fecha, salvo que el acuerdo de adhesión, la resolución correspondiente o los estatutos de la Agencia dispongan otra regla de transición que garantice la continuidad del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística.

7. Desde la efectividad de la pérdida de efectos de la adhesión o de la separación voluntaria, el municipio recuperará el ejercicio de las competencias municipales delegadas, sin perjuicio de las competencias propias de la Generalitat y de las potestades de sustitución autonómica previstas en esta ley.

Artículo 333*Órganos de la Agencia*

1. Son órganos de gobierno y dirección de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio:
 - a) El consejo de dirección.
 - b) La dirección gerencia.
2. El consejo de dirección es el órgano colegiado superior de gobierno, dirección estratégica, planificación y control de la Agencia.
3. La dirección gerencia es el órgano ejecutivo de la Agencia y ejerce la dirección ordinaria de su actividad, sin perjuicio de las competencias atribuidas al consejo de dirección y a su presidencia.
4. La presidencia y la vicepresidencia del consejo de dirección se integran en dicho órgano colegiado y ejercerán las funciones que les atribuyan esta ley, los estatutos de la Agencia y las demás disposiciones aplicables.
5. Los estatutos de la Agencia podrán prever otros órganos, unidades administrativas o estructuras internas de apoyo, asesoramiento, coordinación o gestión, siempre que no se altere la configuración básica establecida en esta ley ni se atribuyan a tales órganos competencias reservadas al consejo de dirección o a la dirección gerencia.

Artículo 334*Consejo de dirección: composición y funciones*

1. El consejo de dirección es el órgano colegiado superior de gobierno, dirección estratégica, planificación y control de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.
 2. El consejo de dirección estará integrado por:
 - a) La presidencia, que corresponderá al titular de la secretaría autonómica competente en materia de urbanismo.
 - b) La vicepresidencia, que corresponderá al titular de la dirección general competente en materia de urbanismo.
 - c) Cuatro vocales en representación de los municipios adheridos a la Agencia.
 - d) Cuatro vocales en representación de la Generalitat, designados por el conseller competente en materia de urbanismo, uno de ellos a propuesta del conseller competente en materia de medio ambiente.
 - e) Un vocal en representación de cada una de las diputaciones provinciales de la Comunitat Valenciana.
 - f) La secretaría, que será ejercida por un funcionario del subgrupo A1 de la Generalitat, con voz y sin voto.
 3. Los vocales en representación de los municipios adheridos serán designados por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias entre alcaldes de municipios adheridos a la Agencia, por un período de cuatro años, tras la celebración de las elecciones municipales. La pérdida de la condición de alcalde o la pérdida de efectos de la adhesión del municipio determinará el cese como vocal, debiendo procederse a una nueva designación.
 4. Los vocales en representación de las diputaciones provinciales serán designados por cada diputación provincial en la forma que determine su normativa de organización.
 5. Los estatutos de la Agencia podrán establecer requisitos de titulación, experiencia o idoneidad para la designación de los vocales, atendiendo a la naturaleza técnica de las funciones de la Agencia.
 6. La dirección gerencia asistirá a las reuniones del consejo de dirección, con voz y sin voto. También podrá asistir el personal técnico o jurídico de la Agencia que sea requerido por la presidencia para informar sobre asuntos incluidos en el orden del día.
 7. Corresponden al consejo de dirección las siguientes funciones:
 - a) Establecer las directrices generales de actuación de la Agencia y ejercer el control superior de su actividad.
-

- b) Proponer al Consell la aprobación o modificación de los estatutos de la Agencia.
 - c) Proponer la estructura orgánica básica de la Agencia y la relación de puestos de trabajo, de acuerdo con la normativa aplicable en materia de función pública y sector público instrumental.
 - d) Aprobar la propuesta de presupuesto de la Agencia, para su remisión a la conselleria competente en materia de hacienda por conducto de la conselleria de adscripción.
 - e) Aprobar las cuentas anuales de la Agencia.
 - f) Autorizar los gastos que, por su cuantía o naturaleza, le atribuyan los estatutos de la Agencia, sin perjuicio de la normativa aplicable en materia presupuestaria y de gestión económico-financiera.
 - g) Aprobar el programa anual de actuación y el plan plurianual de gestión de la Agencia.
 - h) Aprobar la propuesta de plan anual de inspección urbanística, que se publicará en los términos que se determinen reglamentariamente.
 - i) Fiscalizar la actividad de la dirección gerencia y requerirle la información necesaria para el ejercicio de sus funciones de control.
 - j) Declarar la pérdida de efectos de la adhesión de los municipios a la Agencia, en los términos previstos en esta ley.
 - k) Aprobar la memoria anual de gestión de la Agencia, que incluirá un balance o evaluación del cumplimiento de objetivos establecidos en el programa anual de actuación correspondiente al ejercicio anterior, y que será remitida a la conselleria competente en materia de urbanismo y a los municipios adheridos.
 - l) Revisar anualmente el inventario de bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia.
 - m) Resolver los asuntos que le sometan la presidencia o la dirección gerencia cuando tengan especial relevancia institucional, económica u organizativa.
 - n) Ejercer las demás funciones que le atribuyan esta ley, los estatutos de la Agencia o el resto del ordenamiento jurídico.
8. La vicepresidencia sustituirá a la presidencia en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal.
9. La secretaría del consejo de dirección dará fe de los acuerdos adoptados, levantará acta de las sesiones y ejercerá las funciones propias de la secretaría de los órganos colegiados previstas en la legislación básica de régimen jurídico del sector público.
10. El régimen de convocatoria, constitución, adopción de acuerdos y funcionamiento del consejo de dirección será el establecido en los estatutos de la Agencia y, supletoriamente, en la legislación básica de régimen jurídico del sector público.

Artículo 335

Dirección gerencia: nombramiento y funciones

1. La dirección gerencia es el órgano ejecutivo de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio y ejerce la dirección ordinaria de su actividad.
 2. El director gerente será nombrado y separado por decreto del Consell, a propuesta del conseller competente en materia de urbanismo.
 3. El nombramiento deberá recaer en una persona con titulación universitaria y experiencia profesional acreditada en materia de urbanismo, disciplina urbanística, gestión pública o dirección de entidades del sector público.
 4. Corresponden a la dirección gerencia las siguientes funciones:
 - a) Ostentar la representación ordinaria de la Agencia.
 - b) Dirigir, coordinar e impulsar la actividad ordinaria de la Agencia y dictar las instrucciones internas necesarias para el funcionamiento de sus servicios.
-

- c) Ejercer, con carácter general, las potestades y funciones atribuidas a la Agencia, salvo aquellas que esta ley, los estatutos o el resto del ordenamiento jurídico atribuyan expresamente al consejo de dirección, a su presidencia o a otros órganos.
- d) Iniciar los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, restauración del orden jurídico perturbado y sancionadores que sean competencia de la Agencia, sin perjuicio de las reglas específicas sobre instrucción y resolución previstas en esta ley.
- e) Resolver los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, de restauración del orden jurídico perturbado y sancionadores que sean competencia de la Agencia, así como los demás procedimientos y actos cuya competencia no esté atribuida expresamente a otro órgano.
- f) Ordenar la ejecución de los actos y resoluciones dictados por los órganos competentes de la Agencia, incluidas las medidas provisionales o cautelares, las órdenes de restauración, las multas coercitivas y las actuaciones de ejecución subsidiaria, en los términos previstos en esta ley.
- g) Ejercer la jefatura directa del personal de la Agencia, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos en materia de función pública y sector público instrumental.
- h) Actuar como órgano de contratación de la Agencia, con sujeción a la legislación de contratos del sector público y a las limitaciones que establezcan los estatutos y la normativa presupuestaria.
- i) Ejercer la gestión económica, presupuestaria, patrimonial y de tesorería de la Agencia, en los términos previstos en esta ley, en sus estatutos y en la legislación económico-financiera y patrimonial que resulte aplicable.
- j) Ejecutar los acuerdos del consejo de dirección.
- k) Elaborar y elevar al consejo de dirección la propuesta de presupuesto, las cuentas anuales, la memoria anual de gestión, el programa anual de actuación, el plan plurianual de gestión y la propuesta de plan anual de inspección urbanística.
- l) Suscribir convenios, protocolos y demás instrumentos de colaboración con administraciones públicas, organismos, entidades del sector público o entidades privadas, en las materias propias de la Agencia y de acuerdo con la normativa aplicable.
- m) Requerir a los municipios la revisión o anulación de licencias, declaraciones responsables, comunicaciones u otros actos de intervención urbanística presuntamente contrarios a la ordenación urbanística, así como acordar, cuando proceda, su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
- n) Aceptar los acuerdos municipales de adhesión a la Agencia y declarar la efectividad de la separación voluntaria de los municipios adheridos, en los términos previstos en esta ley.
- ñ) Solicitar de las administraciones públicas, organismos y entidades competentes los informes, datos, antecedentes y documentos necesarios para el ejercicio de las funciones de la Agencia.
- o) Comunicar al Ministerio Fiscal o a los órganos del orden jurisdiccional penal los hechos que pudieran ser constitutivos de delito.
- p) Ejercer las demás funciones que le atribuyan esta ley, los estatutos de la Agencia, el consejo de dirección o el resto del ordenamiento jurídico.

5. La dirección gerencia asistirá a las sesiones del consejo de dirección con voz y sin voto, en los términos previstos en esta ley y en los estatutos de la Agencia.

6. Los actos y resoluciones dictados por la dirección gerencia en el ejercicio de potestades administrativas pondrán fin a la vía administrativa, salvo que una norma con rango de ley establezca otra cosa.

Artículo 336

Personal

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio contará con el personal funcionario y laboral necesario para el cumplimiento de sus fines, de conformidad con la legislación aplicable en materia de función pública, sector público instrumental y régimen presupuestario de la Generalitat.

2. El ejercicio de potestades públicas, las funciones que impliquen participación directa o indirecta en su ejercicio y las funciones vinculadas a la salvaguarda de los intereses generales corresponderán, en todo caso, al personal funcionario que tenga atribuido su desempeño.
3. La Agencia podrá contar con personal funcionario y laboral de la Administración de la Generalitat y, asimismo, contratar personal laboral propio para el desarrollo de funciones que no impliquen el ejercicio de potestades públicas ni la salvaguarda de intereses generales.
4. La selección del personal laboral propio de la Agencia se realizará de acuerdo con los principios de igualdad, mérito, capacidad, publicidad y concurrencia, y con sujeción a la normativa aplicable al sector público instrumental de la Generalitat.
5. La relación de puestos de trabajo o instrumento equivalente de ordenación del personal de la Agencia será aprobada de acuerdo con la normativa aplicable en materia de función pública, sector público instrumental y presupuestos de la Generalitat, previo informe de los órganos competentes cuando resulte preceptivo.
6. La relación de puestos de trabajo o instrumento equivalente de ordenación del personal de la Agencia podrá prever, de conformidad con la normativa de función pública, que determinados puestos de trabajo de naturaleza funcional puedan ser provistos por personal funcionario de otras administraciones públicas, incluidas las entidades locales. En las correspondientes convocatorias podrán valorarse como méritos específicos la experiencia y formación acreditadas en materia de urbanismo, disciplina urbanística, inspección, restablecimiento de la legalidad urbanística y ejecución forzosa, cuando guarden relación directa con las funciones del puesto.
7. El personal al servicio de la Agencia quedará sujeto al régimen de incompatibilidades, responsabilidad, deberes éticos y obligaciones de transparencia aplicable al personal al servicio del sector público de la Generalitat.

Artículo 337

Patrimonio, recursos económicos y régimen presupuestario

1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio tendrá, para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio, distinto del de la Administración de la Generalitat, integrado por los bienes y derechos que adquiera por cualquier título.
 2. La gestión, administración, conservación, defensa y disposición de los bienes y derechos integrantes del patrimonio de la Agencia se ajustará a la legislación reguladora del patrimonio de la Generalitat y a las restantes normas que resulten aplicables.
 3. La dirección gerencia formará y mantendrá actualizado el inventario de bienes y derechos de la Agencia, que será sometido al consejo de dirección y revisado anualmente.
 4. Los recursos económicos de la Agencia podrán estar integrados por:
 - a) Las dotaciones, transferencias y consignaciones que se establezcan en los presupuestos de la Generalitat.
 - b) Los rendimientos de su patrimonio.
 - c) Los ingresos procedentes de multas coercitivas impuestas en procedimientos de protección de la legalidad urbanística y restauración del orden jurídico perturbado.
 - d) Los ingresos procedentes de sanciones impuestas en procedimientos sancionadores urbanísticos tramitados por la Agencia.
 - e) Las subvenciones, aportaciones, transferencias, convenios o ingresos procedentes de otras administraciones públicas, organismos o entidades del sector público, en los términos previstos en la legislación aplicable.
 - f) Cualesquiera otros recursos que pueda percibir conforme al ordenamiento jurídico.
 5. Los ingresos de la Agencia se integrarán en su presupuesto y quedarán sometidos al régimen económico-financiero, contable, de intervención y control aplicable a los organismos autónomos de la Generalitat.
 6. Los ingresos derivados de multas coercitivas y sanciones se destinarán preferentemente a financiar actuaciones de restauración de la legalidad urbanística, ejecución subsidiaria, demolición, reposición de la
-

realidad física alterada, prevención de infracciones urbanísticas y cooperación con los municipios adheridos, en los términos que establezcan la legislación de hacienda pública de la Generalitat, las leyes de presupuestos y los instrumentos de planificación de la Agencia.

7. El régimen presupuestario de la Agencia se ajustará a lo previsto para los organismos autónomos en la legislación de hacienda pública, sector público instrumental y subvenciones, en las leyes de presupuestos de la Generalitat y en la restante normativa presupuestaria y económico-financiera que resulte aplicable.

8. La propuesta de presupuesto de la Agencia será aprobada por el consejo de dirección y remitida a la conselleria competente en materia de hacienda por conducto de la conselleria a la que esté adscrita.

Artículo 338

Contratación, planificación anual y transparencia

1. La contratación de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio se regirá por la legislación de contratos del sector público, por la normativa autonómica aplicable al sector público instrumental y por sus estatutos.

2. La Agencia podrá celebrar convenios, protocolos y demás instrumentos de colaboración con administraciones públicas, organismos, entidades del sector público y, en su caso, entidades privadas, para el mejor cumplimiento de sus fines, de conformidad con la legislación aplicable.

3. La dirección gerencia elaborará anualmente un programa de actuación y una propuesta de plan anual de inspección urbanística, que serán elevados al consejo de dirección para su aprobación.

4. El programa anual de actuación definirá, al menos, los objetivos, prioridades, líneas de actuación, previsión de resultados y necesidades de medios personales, materiales, tecnológicos y presupuestarios para el ejercicio correspondiente.

5. El plan anual de inspección urbanística establecerá los criterios de prioridad inspectora, los ámbitos territoriales o materiales de actuación preferente y las medidas de coordinación con los municipios y demás administraciones públicas competentes.

6. La Agencia aprobará asimismo un plan plurianual de gestión, con la periodicidad que establezcan sus estatutos, que determinará la orientación estratégica, los objetivos generales, los criterios de actuación, los requerimientos de medios y la previsión de resultados.

7. La Agencia estará sujeta a las obligaciones de publicidad activa, derecho de acceso a la información pública, buen gobierno, reutilización de la información pública y protección de datos personales previstas en la legislación aplicable.

8. Para el cumplimiento de sus obligaciones de transparencia, la Agencia contará con un espacio específico de transparencia, integrado o enlazado con el portal de transparencia de la Generalitat, en el que se publicará, al menos, la información institucional, organizativa, económica, presupuestaria, contractual y de planificación exigida por la normativa vigente.

9. La publicidad de los planes, programas, memorias e información estadística de la Agencia se realizará respetando la normativa sobre protección de datos personales, los límites al derecho de acceso a la información pública y la reserva de las actuaciones inspectoras o sancionadoras cuando resulte necesaria para garantizar su eficacia.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera

Régimen jurídico y procedimiento de la evaluación ambiental estratégica

1. El régimen jurídico y el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas se regirán por la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental, por las especialidades establecidas en esta ley y, en lo no previsto por ellas y en cuanto resulte compatible, por los preceptos supletorios de la legislación estatal.

2. Las referencias que se realizan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al órgano ambiental se entenderán hechas al órgano autonómico o municipal que resulte competente en cada caso conforme a esta ley.

Disposición adicional segunda

Evaluación de impacto ambiental de los proyectos de urbanización y coordinación con la evaluación ambiental estratégica

1. Cuando un proyecto de urbanización cuya aprobación corresponda al ayuntamiento se limite a ejecutar materialmente las determinaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico vigente y deba someterse, conforme a la legislación básica estatal, a evaluación de impacto ambiental simplificada, esta se tramitará como procedimiento instrumental del procedimiento sustantivo de aprobación del proyecto, con plena sujeción a la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.
2. Cuando un plan parcial, plan especial o instrumento de planeamiento equivalente haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica y su declaración o informe ambiental estratégicos hayan valorado expresamente los efectos de las obras de urbanización, el órgano ambiental tendrá en cuenta dicha valoración en la evaluación ambiental que, en su caso, resulte exigible al proyecto de urbanización que desarrolle el plan.
3. En los supuestos previstos en el apartado 2, el órgano ambiental podrá acordar motivadamente, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la incorporación al procedimiento de evaluación ambiental del proyecto de los trámites, consultas, informes, análisis, medidas correctoras y demás actos administrativos ya practicados en la evaluación ambiental estratégica, siempre que el proyecto se ejecute dentro del ámbito del plan, no introduzca modificaciones sustanciales y no se hayan producido alteraciones relevantes de las circunstancias tenidas en cuenta en dicha evaluación.
4. No será necesario repetir los trámites, consultas, informes o análisis ambientales ya realizados en la evaluación ambiental estratégica cuando conserven plena validez.
5. Las medidas correctoras y condiciones fijadas en la declaración o informe ambientales del plan se incorporarán al proyecto de urbanización con carácter vinculante.
6. Lo dispuesto en esta disposición no excluye la evaluación de impacto ambiental cuando resulte exigible conforme a la legislación básica estatal, ni limita la facultad del órgano ambiental de exigir, mediante resolución motivada, la evaluación ambiental o las actuaciones complementarias que procedan cuando concurran circunstancias sustanciales no consideradas en la evaluación ambiental estratégica.

Disposición adicional tercera

Entidades urbanísticas de capital público

1. La Generalitat, las diputaciones provinciales y los municipios, así como los entes instrumentales dependientes podrán crear y servirse de entidades urbanísticas de capital público para gestionar las competencias urbanísticas y especialmente para los fines de redacción, gestión y ejecución del planeamiento, consultoría y asistencia técnica, prestación, implantación, ampliación, conservación o mantenimiento de servicios y actividades urbanizadoras, de ejecución de equipamientos, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.
- El régimen jurídico de estas entidades, así como las funciones y facultades que puedan ejercer, será el correspondiente a la concreta forma jurídica adoptada, con sujeción a la legislación reguladora del sector público, a la legislación de contratos del sector público y a la normativa sectorial aplicable. Podrán tener, cuando concurran los requisitos legalmente establecidos, la condición de medio propio de la Administración para la ejecución de las actuaciones que se les encarguen.
2. Las entidades urbanísticas podrán adoptar cualquiera de las formas de personificación integrantes del sector público institucional y se regirán por las normas reguladoras de la forma jurídica adoptada, en particular por la legislación autonómica reguladora de la hacienda, el sector público instrumental y las subvenciones, sin perjuicio de la legislación de contratos del sector público y de la normativa sectorial que resulte aplicable.
3. En los estatutos o, en su defecto, en el acuerdo o instrumento de constitución de la entidad se incluirán las bases de colaboración con otros entes públicos y, en su caso, privados, que contemplarán los aspectos técnico-urbanísticos, económico-financieros, de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.
4. Las aportaciones al patrimonio o, en su caso, al capital de la entidad podrán realizarse en efectivo o mediante cualquier clase de bienes y derechos evaluables económicamente, pertenecientes tanto al patrimonio ordinario de la administración correspondiente como a sus patrimonios públicos de suelo o de naturaleza demanial, de conformidad con la legislación aplicable.

5. Entre el objeto o los fines de estas entidades urbanísticas podrán incluirse expresamente:

- a) La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.
- b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas. Si la administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la entidad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes constituidos al efecto.
- c) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la entidad podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la administración titular.
- d) La realización de actuaciones materiales, técnicas o instrumentales de apoyo a la gestión de expropiaciones para la ejecución del planeamiento u obras determinadas, bajo la dirección de la administración expropiante competente y sin atribución de la condición de administración expropiante.
- e) La conservación de la urbanización y la gestión de los servicios que en esta se deben prestar de ciclo integral del agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público e infraestructuras de telecomunicaciones.
- f) La promoción, construcción, gestión y explotación de vivienda y otros inmuebles, incluida, en su caso, la adquisición y rehabilitación de inmuebles para su destino a fines de interés social, en los términos de la legislación sectorial aplicable.
- g) La ejecución y gestión de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana, así como de mejora de la eficiencia energética, para la implementación de programas y ayudas europeas, estatales, autonómicas o locales, en los términos que establezca la normativa sectorial aplicable.

6. Para la realización de su objeto o fines, la entidad urbanística podrá:

- a) Adquirir, transmitir, construir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice la legislación vigente, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.
- b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.
- c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.
- d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente si ello se considerara adecuado para los intereses generales.
- e) Actuar como medio propio de la administración urbanística, o como entidad puramente privada en las actuaciones de que se trate y en concurrencia plena con terceras personas o entidades.
- f) Ser beneficiaria, cuando proceda conforme a la legislación de expropiación forzosa, de las expropiaciones urbanísticas acordadas por la administración expropiante competente que deban realizarse en desarrollo de su actividad. Cuando la entidad actúe como beneficiaria de la expropiación en caso de incumplimiento del deber de edificar por la propiedad, asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

7. Cuando la entidad urbanística adopte la forma de sociedad mercantil pública, podrá tener por objeto la conservación, gestión y prestación de los servicios atribuidos por la legislación de régimen local a la administración local en esta materia.

8. En caso de extinción, la liquidación de las entidades urbanísticas se realizará en los términos previstos en sus estatutos o instrumento de constitución y en la legislación aplicable por razón de la forma jurídica adoptada.

Disposición adicional cuarta*Actuación de las entidades colaboradoras urbanísticas en materia de vivienda*

1. La conselleria competente en materia de vivienda podrá servirse de las entidades colaboradoras urbanísticas reguladas en esta ley para el ejercicio de tareas auxiliares de comprobación técnica, material o documental en los procedimientos de calificación provisional y definitiva de viviendas de protección pública. La intervención de estas entidades no sustituirá las potestades administrativas de comprobación, valoración y resolución que correspondan al órgano competente, ni predeterminará el sentido de la calificación provisional o definitiva.

2. A tal efecto, dichas entidades podrán realizar las siguientes funciones:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación correspondientes a la calificación provisional y definitiva de viviendas de protección pública, exigidos por la normativa aplicable.

b) Emitir el certificado de conformidad previsto en el artículo 46.4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, sobre la adecuación del proyecto a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad, accesibilidad universal y calidad aplicables y a la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación. Dicho certificado producirá los efectos establecidos en la legislación en materia de vivienda.

3. El régimen previsto en los artículos 260 a 265 será aplicable a las actuaciones reguladas en esta disposición adicional en lo que resulte compatible con la naturaleza autonómica y sectorial de los procedimientos de calificación de viviendas de protección pública. A estos efectos, las referencias al ayuntamiento, a los órganos municipales, a los servicios técnicos municipales y a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística se entenderán realizadas, respectivamente, al órgano competente de la conselleria competente en materia de vivienda, a sus servicios técnicos y a los procedimientos de calificación provisional y definitiva. En estos procedimientos se reconocerá asimismo la eficacia que corresponda, conforme a la legislación sobre garantía de la unidad de mercado, a las habilitaciones, acreditaciones o títulos equivalentes obtenidos en otros lugares del territorio nacional.

Disposición adicional quinta*Proyectos habitacionales locales*

1. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para la creación de nuevas viviendas sujetas a un régimen de protección pública, los ayuntamientos podrán aprobar proyectos habitacionales locales mediante acuerdo del Pleno adoptado por mayoría absoluta. El expediente deberá justificar la necesidad de creación de dichas viviendas, la idoneidad de la parcela concreta para su implantación y la necesidad de acudir a este mecanismo excepcional.

Los proyectos habitacionales locales tendrán por objeto la implantación de viviendas de nueva construcción, sujetas a un régimen de protección pública, en solares vacantes no edificados calificados por el planeamiento como suelo dotacional de equipamiento público, en solares vacantes integrados en el patrimonio público de suelo de titularidad municipal y en otros bienes inmuebles de naturaleza patrimonial de titularidad municipal.

2. La aprobación del proyecto habitacional local comportará, por ministerio de esta ley, la modificación de la calificación urbanística de las parcelas afectadas, que quedarán habilitadas para la implantación del uso residencial protegido previsto en el propio proyecto, sin necesidad de modificación, revisión o adaptación previa del planeamiento urbanístico.

La modificación de la calificación urbanística producida por la aprobación del proyecto habitacional local tendrá el alcance estrictamente necesario para la ejecución de la actuación aprobada y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación o actualización que se tramite, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad del proyecto.

Los parámetros urbanísticos de la actuación quedarán fijados por la aprobación del proyecto habitacional local, de acuerdo con la documentación exigida por esta disposición, sin que resulte exigible la previa modificación del planeamiento para la ejecución de las viviendas y, en su caso, de las obras ordinarias necesarias para completar la condición de solar.

3. Cuando el proyecto habitacional local se desarrolle sobre solares vacantes no edificados calificados por el planeamiento como suelo dotacional de equipamiento público, su aprobación habilitará directamente el uso residencial protegido previsto en el proyecto y determinará la ordenación necesaria para su ejecución.

En este supuesto, el acuerdo de aprobación del proyecto deberá acordar también el inicio de una o varias modificaciones puntuales de planeamiento cuyo objeto sea la obtención del suelo necesario para sustituir el equipamiento ocupado y restablecer el equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico en el área homogénea de referencia.

En el plazo de tres años desde la aprobación del proyecto habitacional local, deberá haberse restablecido el equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico. Mientras no se acredite dicho restablecimiento en el plazo indicado, no podrá aprobarse definitivamente ninguna modificación de planeamiento distinta de las destinadas a ese restablecimiento.

4. Cuando el proyecto habitacional local se desarrolle sobre solares vacantes integrados en el patrimonio público de suelo de titularidad municipal u otros bienes inmuebles de naturaleza patrimonial de titularidad municipal, su aprobación habilitará directamente el uso residencial protegido previsto en el proyecto, aunque la calificación urbanística vigente de la parcela no permita dicho uso o no contemple las condiciones urbanísticas necesarias para su implantación.

En estos casos, el acuerdo de aprobación del proyecto deberá justificar expresamente la compatibilidad de la actuación con la ordenación urbana del entorno y la suficiencia de las dotaciones públicas existentes. Cuando la modificación de la calificación urbanística producida por la aprobación del proyecto altere el equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico en el área homogénea de referencia, el acuerdo de aprobación deberá acordar también el inicio de la modificación puntual de planeamiento necesaria para restablecer dicho equilibrio, en los términos previstos en el apartado anterior.

5. A los efectos del artículo 81.2.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, los proyectos habitacionales locales tendrán la consideración de proyectos de obra y servicio.

Cuando las parcelas afectadas tengan naturaleza demanial, la aprobación del proyecto habitacional local implicará también la alteración automática de su calificación jurídica, determinando que pasen a tener la condición de bienes patrimoniales.

6. La tramitación y aprobación de los proyectos habitacionales locales requerirá informe técnico y jurídico. Antes de su aprobación, el proyecto se someterá a información pública por plazo de diez días hábiles mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica municipal.

Durante el trámite de información pública deberá ponerse a disposición de los interesados la documentación necesaria para conocer el alcance de la actuación, la identificación de las parcelas afectadas, el número estimado de viviendas, los parámetros urbanísticos aplicables, las obras de urbanización ordinaria que, en su caso, resulten necesarias y las medidas de integración urbana previstas.

El acuerdo de aprobación resolverá motivadamente las alegaciones presentadas y aprobará el proyecto habitacional local. Cuando proceda conforme a los apartados 3 y 4 de esta disposición, el acuerdo de aprobación deberá acordar también, de forma simultánea, el inicio de la modificación puntual de planeamiento necesaria para restablecer el equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico.

7. El expediente incluirá, al menos, la documentación siguiente:

- a) Proyecto de edificación, en cuanto a su ejecución.
- b) Proyecto de obra ordinaria, cuando sea preciso para completar los servicios urbanísticos propios del solar.
- c) Estudio de integración en el entorno, a los efectos de determinar los parámetros urbanísticos aplicables al proyecto.

El estudio de integración en el entorno definirá la edificabilidad aplicable mediante la técnica de las áreas homogéneas. El resto de los parámetros urbanísticos se fijará atendiendo a la tipología y características propias del proyecto de edificación. En todo caso, se respetarán las previsiones del Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

8. Los ayuntamientos podrán formalizar convenios con otras administraciones públicas para el desarrollo y ejecución de los proyectos habitacionales locales.

9. Los proyectos habitacionales locales regulados en esta disposición adicional podrán desarrollarse igualmente sobre solares vacantes no edificados calificados por el planeamiento como suelo dotacional de equipamiento de titularidad privada, en los términos previstos en esta disposición y sin perjuicio del régimen jurídico propio de dichos suelos. En estos supuestos, se entenderá cumplida la función dotacional del suelo cuando el proyecto tenga por objeto la implantación de viviendas de nueva construcción sujetas a un

régimen de protección pública, y no será exigible la modificación del planeamiento destinada a la obtención de suelo para sustituir el equipamiento privado.

Disposición adicional sexta

Proyectos habitacionales locales promovidos por la Generalitat

1. La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, urbanismo o patrimonio, podrá promover proyectos habitacionales locales sobre solares vacantes de titularidad de la Generalitat o de su sector público instrumental, cuando resulte necesario para la creación de nuevas viviendas sujetas a un régimen de protección pública y se motive en el expediente. La aprobación definitiva del proyecto corresponderá a la persona titular de la conselleria competente en materia de urbanismo.

Los proyectos habitacionales locales promovidos por la Generalitat tendrán por objeto la implantación de viviendas de nueva construcción, sujetas a un régimen de protección pública, en solares vacantes cuya calificación urbanística vigente no permita dicho uso o no contemple las condiciones urbanísticas necesarias para su implantación.

2. La aprobación de los proyectos habitacionales locales promovidos por la Generalitat requerirá la conformidad expresa del ayuntamiento en cuyo término municipal se sitúe la actuación, mediante acuerdo del Pleno adoptado por mayoría absoluta.

El acuerdo municipal de conformidad deberá pronunciarse, al menos, sobre la procedencia de la implantación del uso residencial protegido previsto en el proyecto, la adecuación de la actuación a la ordenación urbana del entorno, la suficiencia de las dotaciones públicas existentes y, en su caso, la necesidad de restablecer el equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico en el área homogénea de referencia.

3. Antes de la aprobación del proyecto, la conselleria promotora lo someterá a información pública por plazo de diez días hábiles mediante anuncio publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en la sede electrónica del ayuntamiento afectado.

Durante el trámite de información pública deberá ponerse a disposición de los interesados la documentación necesaria para conocer el alcance de la actuación, la identificación de la parcela afectada, el número estimado de viviendas, los parámetros urbanísticos aplicables, las obras de urbanización ordinaria que, en su caso, resulten necesarias y las medidas de integración urbana previstas.

4. La aprobación del proyecto habitacional local promovido por la Generalitat comportará, por ministerio de esta ley, la modificación de la calificación urbanística de la parcela afectada, que quedará habilitada para la implantación del uso residencial protegido previsto en el propio proyecto, sin necesidad de modificación o adaptación previa del planeamiento urbanístico.

La modificación de la calificación urbanística producida por la aprobación del proyecto tendrá el alcance estrictamente necesario para la ejecución de la actuación aprobada y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación o revisión que se tramite, sin perjuicio de la inmediata ejecutividad del proyecto.

Los parámetros urbanísticos de la actuación quedarán fijados por la aprobación del proyecto habitacional local, de acuerdo con la documentación exigida por esta disposición.

Cuando la parcela afectada tenga naturaleza demanial, previamente a la aprobación definitiva del proyecto deberán adoptarse los actos de desafectación, mutación demanial o cualesquiera otros que resulten necesarios conforme a la legislación patrimonial aplicable. La aprobación del proyecto habitacional local no alterará por sí sola la calificación jurídico-patrimonial del bien.

5. Cuando la modificación de la calificación urbanística producida por la aprobación del proyecto altere el equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico en el área homogénea de referencia, el acuerdo municipal de conformidad deberá acordar también el inicio de la modificación puntual de planeamiento necesaria para restablecer dicho equilibrio.

En estos casos, la Generalitat podrá formalizar con el ayuntamiento los convenios necesarios para la aportación de suelo, la financiación de actuaciones, la ejecución de dotaciones o cualquier otra medida adecuada para hacer efectivo el restablecimiento del equilibrio dotacional.

En el plazo de tres años desde la aprobación del proyecto habitacional local, deberá haberse restablecido dicho equilibrio. Mientras no se acredite el restablecimiento del equilibrio en el plazo indicado, no

podrá aprobarse definitivamente ninguna modificación de planeamiento distinta de las destinadas a ese restablecimiento.

6. La tramitación y aprobación de los proyectos habitacionales locales promovidos por la Generalitat requerirá informe técnico y jurídico. El expediente incluirá, al menos, la documentación siguiente:

- a) Proyecto de edificación, en cuanto a su ejecución.
- b) Proyecto de obra ordinaria, cuando sea preciso para completar los servicios urbanísticos propios del solar.
- c) Estudio de integración en el entorno, a los efectos de determinar los parámetros urbanísticos aplicables al proyecto.

El estudio de integración en el entorno definirá la edificabilidad aplicable mediante la técnica de las áreas homogéneas. El resto de los parámetros urbanísticos se fijará atendiendo a la tipología y características propias del proyecto de edificación. En todo caso, se respetarán las previsiones del Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

7. La aprobación del proyecto habitacional local promovido por la Generalitat conllevará la declaración de interés general y determinará que no sea exigible licencia urbanística municipal. No será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 259 de esta ley.

La ejecución de los proyectos, así como la adjudicación de las viviendas resultantes, podrá llevarse a cabo directamente por la conselleria competente en materia de vivienda o a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

Disposición adicional séptima

Régimen excepcional y temporal de incremento de edificabilidad y del número máximo de viviendas en parcelas destinadas o que se destinen íntegramente a vivienda sujeta a protección pública

1. En las parcelas sin edificar situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada vigente y suficiente para su ejecución, destinadas por el planeamiento a uso residencial de vivienda, aunque no se haya establecido expresamente su destino a vivienda sujeta a protección pública, podrá autorizarse, sin necesidad de modificación del planeamiento, un incremento de hasta el 10 % de la edificabilidad asignada y, cuando el planeamiento establezca un límite expreso, de hasta el 20 % del número máximo de viviendas, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta disposición.

El incremento del número máximo de viviendas podrá autorizarse aunque no se solicite incremento de edificabilidad.

2. Cuando la parcela estuviera expresamente destinada por el planeamiento a vivienda sujeta a protección pública, el incremento autorizado deberá destinarse íntegramente a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública durante todo el plazo legal de protección.

Cuando el planeamiento no hubiera establecido expresamente dicho destino, la totalidad de la edificabilidad residencial resultante de la actuación deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública durante todo el plazo legal de protección. En este supuesto, el incremento de edificabilidad únicamente podrá autorizarse cuando el aprovechamiento objetivo resultante, expresado en el uso y tipología característicos y ponderado conforme a los criterios del artículo 44, no exceda del correspondiente a la ordenación vigente antes de la aplicación de esta disposición. Cuando el planeamiento no contenga un coeficiente específico para la vivienda protegida, este se determinará motivadamente en el expediente atendiendo a la relación entre los valores de repercusión de la vivienda protegida y de la vivienda libre.

La limitación prevista en el párrafo anterior no impedirá autorizar el incremento del número máximo de viviendas sin aumento de edificabilidad.

En las parcelas que no estuvieran expresamente destinadas por el planeamiento a vivienda protegida no podrá autorizarse la descalificación voluntaria durante el plazo legal de protección. Extinguido dicho plazo, su finalización no determinará por sí sola el destino a vivienda libre de la edificabilidad residencial mientras permanezcan materializados los incrementos autorizados al amparo de esta disposición.

La vinculación subsistente tendrá naturaleza urbanística y se mantendrá hasta que se regularice la ordenación resultante mediante una modificación del planeamiento o mediante el procedimiento previsto en el párrafo siguiente. La extinción del régimen legal de protección se regirá por la normativa de vivienda aplicable y no comportará, por sí sola, la desaparición de esta vinculación urbanística.

Cuando no se haya aprobado una modificación del planeamiento que regularice la ordenación resultante, los titulares podrán solicitar al ayuntamiento, una vez extinguido el plazo legal de protección, la regularización urbanística de la actuación para su destino a vivienda libre. La regularización no requerirá modificación del planeamiento y procederá previo cumplimiento de los deberes urbanísticos adicionales que, en su caso, correspondan exclusivamente al incremento de aprovechamiento lucrativo derivado del destino a vivienda libre, conforme al régimen de las actuaciones de dotación establecido en los artículos 214 a 217.

A estos efectos, se tomará como referencia la ordenación vigente antes de la aplicación de esta disposición. En la determinación de los deberes urbanísticos se tendrán en cuenta los ya cumplidos con ocasión de la autorización inicial, sin que puedan exigirse nuevamente las cargas derivadas del incremento de población o de las necesidades dotacionales o de infraestructuras que hubieran sido satisfechas.

La resolución municipal que declare cumplidos los deberes urbanísticos que procedan determinará el cese de la vinculación prevista en este apartado y permitirá el destino a vivienda libre de la edificabilidad residencial resultante.

Las condiciones establecidas en este apartado, la vinculación derivada de la aplicación de esta disposición y, en su caso, su posterior cese se harán constar en el título habilitante urbanístico y se reflejarán regístralmente en los términos previstos en la legislación estatal.

3. En las promociones destinadas a venta, adjudicación o uso propio, cuando el suelo hubiera sido adquirido a título oneroso con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, la aplicación del incremento previsto en esta disposición requerirá acreditar, en el procedimiento de calificación provisional de las viviendas o en el trámite equivalente previsto por la normativa reguladora de la vivienda sujeta a protección pública, que dicho incremento no ha sido capitalizado en el precio del suelo.

A estos efectos, deberá justificarse que el valor de repercusión del suelo, computada la edificabilidad resultante de la aplicación de esta disposición, no supera los límites máximos admisibles conforme a la normativa reguladora de la vivienda sujeta a protección pública y, en defecto de previsión específica, el 30 % del precio máximo de venta o adjudicación aplicable a la parcela.

Cuando la parcela no estuviera expresamente destinada por el planeamiento a vivienda protegida, esta comprobación se referirá a la totalidad de la edificabilidad residencial resultante.

4. La aplicación del régimen previsto en esta disposición requerirá que la parcela tenga la condición de solar o pueda edificarse simultáneamente a la urbanización con las garantías legalmente exigibles, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental aplicable.

5. Serán de aplicación las condiciones de ocupación, altura y demás parámetros de ordenación establecidos por el planeamiento vigente para la parcela. Cuando, para materializar el incremento autorizado, resulte necesario reajustar la distribución del volumen edificable dentro de dichos límites, podrá tramitarse un estudio de detalle, exclusivamente a los efectos de la adecuada integración de la actuación en el entorno urbano y sin alteración de la ordenación estructural.

6. El incremento previsto en esta disposición no exime del cumplimiento de los deberes urbanísticos que procedan como consecuencia del incremento de población o de nuevas exigencias dotacionales o de infraestructuras.

Cuando resulte necesario completar o reforzar redes públicas, dotaciones o infraestructuras o realizar ajustes puntuales de urbanización, las obras necesarias se incorporarán al proyecto sometido al título habilitante urbanístico y su coste corresponderá al solicitante, en la medida en que respondan a criterios de necesidad objetiva y proporcionalidad y se hallen directamente vinculadas al incremento autorizado, sin perjuicio de las formas de cumplimiento o, en su caso, de sustitución por equivalente económico previstas en esta ley.

7. Los ayuntamientos podrán, mediante acuerdo del Pleno adoptado dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor de esta disposición, delimitar ámbitos de aplicación preferente, establecer condiciones adicionales por razones urbanísticas, dotacionales, de movilidad o de integración en el entorno, o acordar motivadamente su inaplicación total o parcial cuando concurran razones objetivas de capacidad de servicios o de preservación del modelo urbano.

El acuerdo municipal podrá establecer condiciones diferenciadas para las parcelas reservadas expresamente a vivienda protegida y para las restantes parcelas residenciales.

Las solicitudes solo podrán presentarse una vez transcurrido dicho plazo, salvo que el acuerdo municipal se publique con anterioridad.

8. Las solicitudes del título habilitante urbanístico deberán presentarse dentro de los tres años siguientes al día en que resulte aplicable este régimen conforme al apartado anterior. Las obras deberán quedar terminadas y aptas para su destino en el plazo máximo de tres años desde su inicio.

Transcurrido el plazo de solicitudes no podrán presentarse nuevas solicitudes al amparo de esta disposición, sin que ello afecte a la eficacia de los títulos habilitantes solicitados en tiempo y forma. Antes de la finalización de aquel plazo, la conselleria competente en urbanismo elevará un informe de evaluación sobre la aplicación y resultados de esta medida.

Disposición adicional octava

Régimen excepcional y temporal de implantación de uso residencial de vivienda sujeta a protección pública en parcelas, edificios o partes de edificios destinados a uso terciario de oficinas

1. En las parcelas, incluso edificadas, situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada vigente y suficiente para su ejecución, que cuenten con calificación urbanística de uso terciario en la categoría de oficinas y tengan la condición de solar o se hallen en régimen de urbanización y edificación simultánea con las garantías legalmente exigibles, podrá autorizarse la implantación del uso residencial como uso alternativo.

El mismo régimen será aplicable a los edificios o partes de edificios existentes en los que el uso terciario de oficinas se encuentre legalmente implantado, aunque no constituya el uso principal de la parcela o del edificio.

La edificabilidad residencial que se materialice deberá destinarse a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, conforme a la normativa sectorial aplicable, durante todo el plazo legal de protección.

Cuando la actuación se localice en un ámbito o sector al que el planeamiento atribuya un uso global terciario, la edificabilidad residencial implantada al amparo de esta disposición no podrá superar el 30 % de la edificabilidad correspondiente a dicho uso global. Este límite no será aplicable a la transformación de partes destinadas a oficinas integradas en edificios situados en ámbitos en los que el planeamiento no establezca un uso global terciario, sin perjuicio de la valoración municipal prevista en esta disposición.

2. En las parcelas sin edificar, el uso alternativo deberá implantarse en la totalidad de la parcela.

En los edificios existentes, la transformación podrá afectar a la totalidad del edificio o a una o varias partes funcionalmente autónomas. La transformación parcial únicamente podrá autorizarse cuando la parte afectada disponga o pueda disponer de accesos, recorridos de evacuación, instalaciones, servicios y elementos constructivos adecuados para el uso residencial y no comprometa la seguridad, funcionalidad ni condiciones de utilización de los usos que permanezcan.

Los usos que permanezcan fuera de la parte transformada no tendrán la consideración de usos compatibles de la actuación residencial. Dentro de la parte objeto de transformación podrán implantarse los usos compatibles admitidos por la ordenanza aplicable, que no podrán exceder del 20 % de la edificabilidad transformada con destino residencial.

No podrá autorizarse la descalificación voluntaria de las viviendas mientras el planeamiento no admita ordinariamente el uso residencial en la parcela, edificio o parte afectada.

Las condiciones esenciales del uso alternativo, su ámbito físico y el régimen de protección deberán hacerse constar en el título habilitante urbanístico, en la declaración de obra nueva o, en su caso, en la modificación de la división horizontal, y accederán al Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación estatal.

A los efectos de esta disposición, se entiende por uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal o legalmente implantado en una parcela, edificio o parte funcionalmente autónoma y desarrollar la edificabilidad específica regulada para su implantación.

3. La implantación del uso alternativo no requerirá modificación del planeamiento, siempre que se cumplan las condiciones de esta disposición.

Cuando la transformación sea parcial, el expediente incorporará un informe técnico municipal que valore expresamente la autonomía funcional de la parte afectada, la compatibilidad con los usos que permanezcan, la suficiencia de los accesos, de los recorridos de evacuación, de las instalaciones y de los servicios comunes, la capacidad de las redes urbanas, las condiciones de movilidad, la inexistencia de riesgos o molestias incompatibles con el uso residencial y la preservación de la diversidad funcional del entorno.

La autorización urbanística se entiende sin perjuicio de los acuerdos, consentimientos y requisitos exigibles conforme a la legislación estatal de propiedad horizontal y a las restantes relaciones jurídico-privadas.

Serán de aplicación las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y demás parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente para la parcela o el edificio, así como las condiciones de habitabilidad y la normativa sectorial aplicable, incluidas, en su caso, las autorizaciones exigibles en materia de patrimonio cultural y demás afecciones sectoriales concurrentes.

4. Cuando, para materializar las viviendas, resulte necesario ajustar condiciones de ocupación, posición, retranqueos, alineaciones o altura dentro de los límites del planeamiento, podrá tramitarse un estudio de detalle, exclusivamente a los efectos de una adecuada distribución del volumen edificable y de su integración en el entorno urbano, sin incremento de la edificabilidad asignada ni alteración de la ordenación estructural.

5. La implantación del uso residencial alternativo no comportará incremento de edificabilidad ni reconocimiento de un mayor aprovechamiento subjetivo que el atribuido por el planeamiento.

Cuando el planeamiento establezca un número máximo de viviendas, este límite no impedirá por sí solo la autorización de las viviendas protegidas resultantes de la transformación. No obstante, su número real y la población correspondiente deberán considerarse para determinar la suficiencia de redes, servicios, dotaciones e infraestructuras y los deberes urbanísticos legalmente exigibles.

Cuando la actuación comporte nuevas exigencias dotacionales, deberán cumplirse los deberes urbanísticos que procedan conforme a esta ley, incluidos los relativos a dotaciones y redes públicas, pudiendo articularse, cuando esté previsto, mediante sustitución por equivalente económico.

6. Cuando la implantación del uso alternativo requiera completar o reforzar la urbanización existente, urbanizar dotaciones públicas vinculadas, realizar ajustes puntuales en la red viaria o ampliar infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la autorización determinará las obras necesarias, su forma de ejecución, los plazos y las garantías correspondientes.

Las obligaciones podrán instrumentarse mediante el proyecto sometido al título habilitante urbanístico, un proyecto independiente de urbanización u obras ordinarias o, cuando proceda, mediante un convenio de ejecución.

El coste a cargo del solicitante se limitará a las obras objetivamente necesarias para atender las necesidades generadas por la actuación y, cuando la infraestructura tenga una capacidad superior o sirva a otras actuaciones, a la parte proporcional que resulte directamente imputable a aquella.

7. Las solicitudes del título habilitante urbanístico deberán presentarse dentro de los dos años siguientes al día en que resulte aplicable este régimen conforme al apartado siguiente. Las obras deberán quedar terminadas y aptas para su destino en el plazo máximo de tres años desde su inicio.

Los plazos previstos en este apartado podrán ampliarse motivadamente por acuerdo del Consell. Transcurrido el plazo de solicitudes no podrán presentarse nuevas solicitudes al amparo de esta disposición, sin que ello afecte a la eficacia de los títulos habilitantes solicitados en tiempo y forma.

8. Los ayuntamientos podrán, mediante acuerdo del Pleno adoptado dentro del plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley, excluir la aplicación de este régimen en su término municipal, delimitar ámbitos de aplicación preferente o restringida y establecer condiciones adicionales por razones urbanísticas, dotacionales, de movilidad, de integración en el entorno, de preservación del modelo urbano o de mantenimiento de la actividad económica.

El acuerdo municipal podrá excluir o condicionar especialmente la transformación de plantas bajas, ejes comerciales, áreas de actividad económica, edificios destinados a servicios esenciales o ámbitos en los que resulte necesario preservar una oferta suficiente de oficinas.

Las solicitudes solo podrán presentarse una vez transcurrido dicho plazo, salvo que el acuerdo municipal se publique con anterioridad.

Disposición adicional novena

Régimen excepcional y temporal de las reservas de aparcamiento en actuaciones de vivienda sujeta a protección pública

1. En las actuaciones destinadas íntegramente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no podrá exigirse, por aplicación del planeamiento urbanístico, de las ordenanzas municipales o de cualesquiera

otras determinaciones urbanísticas, una reserva de plazas de aparcamiento privadas situadas en la parcela o en el edificio superior a una plaza por vivienda, salvo lo previsto en el apartado 5.

Esta regla constituye un límite máximo y no impedirá la aplicación de una reserva inferior cuando así resulte del planeamiento vigente, de las características de la actuación o de lo previsto en los apartados siguientes.

2. En las actuaciones de transformación o reutilización de edificios existentes, así como cuando el cumplimiento de la reserva exija la ejecución de más de una planta bajo rasante o resulte técnica o económicamente desproporcionado por las características de la parcela, del edificio o del subsuelo, el ayuntamiento podrá reducir la reserva exigible, dispensar total o parcialmente de su materialización en la parcela o admitir su cumplimiento mediante plazas situadas en el entorno próximo o sistemas de aparcamiento compartido cuya disponibilidad quede jurídicamente garantizada.

La decisión deberá ser motivada y fundarse en un informe técnico que valore las características constructivas de la actuación, las condiciones geotécnicas, arqueológicas, estructurales y de accesibilidad, la disponibilidad de transporte público, la movilidad peatonal y ciclista, la oferta de aparcamiento en el entorno y la suficiencia funcional de la solución propuesta.

3. Las plazas de aparcamiento de uso público se registrarán por las determinaciones urbanísticas aplicables, sin perjuicio de las posibilidades de minoración justificadas por razones de movilidad sostenible.

Las plazas públicas existentes no podrán computarse para el cumplimiento de la reserva privada. Las plazas situadas fuera de la parcela únicamente podrán computarse cuando exista un título jurídico suficiente que garantice su disponibilidad durante el periodo que determine el ayuntamiento y resulte compatible con el régimen jurídico del aparcamiento en el que se integren.

4. Lo previsto en esta disposición se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias establecidas por la normativa de accesibilidad universal, seguridad, protección contra incendios, edificación, habitabilidad, movilidad, infraestructura de recarga de vehículos eléctricos y demás legislación sectorial aplicable.

Tampoco afectará al régimen de vinculación, transmisión, adjudicación o precio de los garajes y anexos establecido por la normativa reguladora de las viviendas sujetas a protección pública.

5. Los ayuntamientos podrán, mediante acuerdo del Pleno adoptado dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor de esta disposición, delimitar ámbitos de aplicación preferente, establecer condiciones adicionales o acordar motivadamente su inaplicación total o parcial cuando concurren razones objetivas de movilidad, accesibilidad, congestión viaria, insuficiencia del transporte público o preservación del modelo urbano.

La exigencia de una reserva superior a una plaza privada por vivienda tendrá carácter excepcional y requerirá que el acuerdo municipal se funde en un estudio o informe específico de movilidad que acredite su necesidad y proporcionalidad.

Las solicitudes solo podrán presentarse una vez transcurrido el plazo previsto en este apartado, salvo que el acuerdo municipal se publique con anterioridad.

6. Las solicitudes del título habilitante urbanístico deberán presentarse dentro de los tres años siguientes al día en que resulte aplicable este régimen conforme al apartado anterior.

Transcurrido dicho plazo no podrán presentarse nuevas solicitudes al amparo de esta disposición, sin perjuicio de la eficacia de las presentadas en tiempo y forma.

Disposición adicional décima

Protección de datos personales

1. El tratamiento de datos personales que se realice en cumplimiento de esta ley se ajustará a lo dispuesto en el Derecho de la Unión Europea y en la normativa estatal aplicable en materia de protección de datos personales, en particular, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

2. Los datos personales tratados en ejecución de esta ley se utilizarán exclusivamente con las finalidades y dentro de los límites previstos en la misma.

3. Los órganos, administraciones públicas y entidades que, en aplicación de esta ley, tengan la condición de responsables del tratamiento conforme a la normativa de protección de datos garantizarán, en particular:

- a) La aplicación de los principios de protección de datos.
- b) El cumplimiento del deber de información en los términos de los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679; en el ejercicio de la función inspectora, cuando los datos no se obtengan del interesado, no será exigible el cumplimiento de dicho deber en la medida en que concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 14.5 del Reglamento (UE) 2016/679.
- c) La adopción de las medidas técnicas y organizativas necesarias para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos, de conformidad con el Esquema Nacional de Seguridad y normativa de desarrollo.
4. Los interesados podrán ejercer los derechos reconocidos por la normativa de protección de datos, cuando proceda, ante el órgano competente responsable del tratamiento.
5. Las comunicaciones de datos personales que resulten necesarias como consecuencia de la colaboración entre administraciones públicas se realizarán de conformidad con la base jurídica y con las garantías exigidas por el ordenamiento en materia de protección de datos.
6. La información relativa a las actividades de tratamiento vinculadas a la aplicación de esta ley estará disponible en el registro de actividades de tratamiento del órgano competente, en los términos previstos en la normativa de protección de datos.
7. En el diseño de formularios de solicitud y de aportación documental, así como en las publicaciones, notificaciones y demás actos administrativos, se atenderá especialmente a los principios de minimización y confidencialidad.
8. Los registros regulados en esta ley que contengan datos personales deberán cumplir las garantías y medidas de seguridad necesarias para proteger los derechos y libertades de los interesados y respetarán, en particular, el principio de minimización.

Disposición adicional undécima

Uso del masculino genérico

Las referencias que en el texto de esta ley se efectúan en género masculino se entienden realizadas, por economía del lenguaje, de forma inclusiva, tanto en género femenino como en género masculino, con plena igualdad de efectos jurídicos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera

Régimen transitorio en relación con las actuaciones territoriales estratégicas, los planes de acción territorial, los proyectos de inversión estratégica, los proyectos territoriales estratégicos y los proyectos de interés autonómico

1. Las iniciativas de inversión que se tramiten como actuaciones territoriales estratégicas (ATE), reguladas por la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, y que estén en curso a la entrada en vigor de esta ley se seguirán tramitando de manera obligatoria conforme a dicha normativa, con independencia de la fase en que se encuentren y hasta la finalización del procedimiento.
2. Los planes de acción territorial, proyectos de inversión estratégica, proyectos territoriales estratégicos y proyectos de interés autonómico cuya solicitud de inicio se hubiera registrado, o cuyo acuerdo de inicio u otro acto formal equivalente se hubiera adoptado, antes de la entrada en vigor de esta ley podrán concluir su tramitación conforme al procedimiento y a las determinaciones sustantivas de la legislación anterior que les resulte aplicable.
3. Los proyectos de inversión estratégica, proyectos territoriales estratégicos y proyectos de interés autonómico aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley continuarán rigiéndose por la legislación anterior que les sea aplicable.
-

Disposición transitoria segunda*Planes urbanísticos en tramitación*

1. Los instrumentos de planeamiento cuya tramitación se hubiera iniciado mediante la presentación de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a la legislación urbanística anterior, tanto en lo procedimental como en lo material. No obstante, si el plan no hubiera alcanzado la aprobación inicial, una vez emitido el documento de alcance o el informe ambiental estratégico, la administración promotora podrá acordar que los trámites pendientes se ajusten a lo previsto en esta ley y, en su caso, que también lo hagan sus determinaciones materiales. Cuando dicha adaptación altere de forma relevante el contenido del plan o los efectos ambientales previamente valorados, la administración promotora deberá remitir al órgano ambiental la documentación modificada para que determine, conforme a la legislación de evaluación ambiental, si procede mantener, completar, actualizar o reiniciar la tramitación ambiental.
2. Los instrumentos de planeamiento con aprobación inicial acordada antes de la entrada en vigor de esta ley se tramitarán conforme al procedimiento y determinaciones materiales de la legislación anterior. Sin embargo, la administración promotora podrá desistir de su tramitación e iniciar un nuevo procedimiento que se ajuste a esta ley.
3. Los instrumentos de planeamiento que, conforme a la legislación anterior, no estuvieran sujetos a evaluación ambiental estratégica ni contemplaran en su procedimiento un trámite de aprobación inicial podrán continuar su tramitación conforme a dicha legislación cuando, antes de la entrada en vigor de esta ley, hubieran sido presentados ante la administración competente para su tramitación o, tratándose de instrumentos de iniciativa pública, se hubiera acordado su tramitación.

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

1. Los proyectos de delimitación del suelo urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley pasarán a denominarse automáticamente y tendrán de inmediato la consideración legal de plan urbanístico simplificado.
2. La conversión prevista en el apartado anterior no habilita por sí sola la incorporación de nuevas determinaciones de ordenación con alcance material. El instrumento resultante podrá modificarse, a través del correspondiente procedimiento, para:
 - a) Delimitar pequeñas áreas de crecimiento residencial contiguas, con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y con exigencias de urbanización proporcionadas a su contexto.
 - b) Delimitar ámbitos de suelo destinado a nuevas actividades industriales, artesanales y de servicios a la producción, de dimensión reducida y proporcionada a las necesidades del municipio, fijando su ordenación pormenorizada y las reglas para su ejecución, que podrá desarrollarse por fases o por unidades funcionales autónomas.
 - c) Introducir modificaciones de la ordenación urbanística dentro del perímetro del suelo urbano.
3. Las modificaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, salvo que resulte exigible su sometimiento directo a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda decidir motivadamente, conforme a la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental y a esta ley, que deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance. En los supuestos de las letras a y b del apartado anterior, el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán autonómicos. En el supuesto de la letra c, el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán municipales. En expedientes que integren actuaciones de distinta letra, la evaluación y aprobación se someterán al régimen más garantista.

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

1. Las normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley pasarán a denominarse automáticamente y tendrán de inmediato la consideración legal de plan urbanístico simplificado cuando concurren simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el municipio tenga, a la entrada en vigor de esta ley, menos de 1.000 habitantes según el último padrón oficial aprobado y aquellos otros que ostenten la condición legal de municipio en riesgo de despoblación.

b) Que las normas subsidiarias no clasifiquen suelo urbanizable.

2. El instrumento resultante podrá modificarse para:

a) Delimitar pequeñas áreas de crecimiento residencial contiguas, con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y con exigencias de urbanización proporcionadas a su contexto.

b) Delimitar ámbitos de suelo destinado a nuevas actividades industriales, artesanales y de servicios a la producción, de dimensión reducida y proporcionada a las necesidades del municipio, fijando su ordenación pormenorizada y las reglas para su ejecución, que podrá desarrollarse por fases o por unidades funcionales autónomas.

c) Introducir modificaciones de la ordenación urbanística dentro del perímetro del suelo urbano.

3. Las modificaciones anteriores se tramitarán por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, salvo que resulte exigible su sometimiento directo a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si bien el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que han de someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance. En los supuestos de las letras a y b del apartado anterior, el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán autonómicos. En el supuesto de la letra c el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán municipales. En expedientes que integren actuaciones de distinta letra, la evaluación y aprobación se someterán al régimen más garantista.

Disposición transitoria quinta

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

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación global de su plan general ni de las normas subsidiarias de planeamiento no convertidas en plan urbanístico simplificado, sin perjuicio de la adaptación voluntaria regulada en la disposición transitoria sexta.

2. Las previsiones de estos planes continuarán aplicándose mientras no se apruebe un nuevo plan o el documento de adaptación, en los términos establecidos en las siguientes disposiciones transitorias.

3. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior 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.

Disposición transitoria sexta

Régimen voluntario de adaptación de los planes generales

1. Los municipios que a la entrada en vigor de esta ley cuenten con un plan general, sin perjuicio de poder iniciar la tramitación de uno nuevo, podrán tramitar y aprobar un documento de adaptación global, con el alcance y límites siguientes:

a) En el suelo urbano el documento de adaptación se limitará a establecer las determinaciones previstas para esa clase de suelo en la sección 2.ª del capítulo I del título III de esta ley. Las determinaciones del plan general que contengan ordenación pormenorizada adquirirán la naturaleza y se regirán por el régimen del plan pormenorizado previsto en esta ley, sin necesidad de nueva delimitación.

b) En el suelo urbanizable, sin modificar los ámbitos inicialmente previstos, el documento de adaptación se limitará a incluir las determinaciones previstas para esa clase de suelo en la sección 2.ª del capítulo I del título III de esta ley.

c) En el suelo no urbanizable, sin modificar las categorías previstas, el documento de adaptación se limitará a establecer, siguiendo los criterios del plan adaptado, los usos permitidos y prohibidos, conforme a lo establecido en esta ley.

2. La tramitación del documento de adaptación será la siguiente:

a) El órgano ambiental en la tramitación ambiental será el autonómico. Se seguirá el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, salvo que resulte exigible su sometimiento directo a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si bien el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que han de someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance.

b) El documento será aprobado inicialmente por el pleno del ayuntamiento y expuesto al público por espacio de 45 días mediante anuncio publicado en la sede electrónica de la administración actuante y en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Simultáneamente se solicitarán los informes sectoriales que resulten necesarios.

c) Concluidos la información pública y el trámite de informes sectoriales, el pleno del ayuntamiento examinará las alegaciones e informes recibidos, introducirá en el documento las modificaciones que procedan y acordará su remisión a la comisión territorial de urbanismo para su aprobación definitiva.

d) La aprobación definitiva del documento de adaptación corresponderá a la comisión territorial de urbanismo.

3. En los mismos términos los municipios podrán tramitar y aprobar un documento de adaptación global de las normas subsidiarias de planeamiento que no hayan quedado asimiladas al plan urbanístico simplificado conforme a la disposición transitoria cuarta.

4. Lo previsto en esta disposición se entiende sin perjuicio de la obligación de aprobar un nuevo plan general cuando concurra el supuesto previsto en el artículo 118.3 de esta ley. En tal caso, la adaptación al nuevo régimen legal no tendrá carácter voluntario.

Disposición transitoria séptima

Modificaciones de planes generales sin previa adaptación

1. Podrán tramitarse modificaciones puntuales de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta ley sin necesidad de aprobar su adaptación global.

2. Estas modificaciones puntuales se ajustarán al procedimiento previsto en esta ley. Se tramitarán por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, salvo que resulte exigible su sometimiento directo a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si bien el órgano ambiental podrá decidir motivadamente que han de someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, en cuyo caso elaborará el documento de alcance. Cuando la modificación afecte al suelo no urbanizable o tenga por objeto determinaciones que, por su contenido material, se correspondan con la ordenación directiva y estructural regulada en esta ley, el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán autonómicos. En los restantes supuestos, cuando la modificación tenga por objeto determinaciones que, por su contenido material, se correspondan con la ordenación pormenorizada regulada en esta ley, el órgano ambiental y la aprobación definitiva serán municipales, aunque la modificación se formalice como modificación puntual del plan general vigente.

3. Podrán tramitarse modificaciones puntuales que creen nuevos ámbitos de suelo urbanizable, siempre que no superen los límites del artículo 118.3 de esta ley. De superarse dichos límites, será preceptiva la aprobación de un nuevo plan general.

4. En los mismos términos podrán aprobarse modificaciones puntuales de las normas subsidiarias de planeamiento que no hayan quedado asimiladas al plan urbanístico simplificado conforme a la disposición transitoria cuarta.

Disposición transitoria octava

Desarrollo de suelos urbanizables en planes generales sin adaptar

1. Los planes parciales destinados a desarrollar un sector de suelo urbanizable clasificado en un plan general vigente no adaptado a esta ley deberán ajustarse a las determinaciones que dicho plan general establezca para ese sector, incluidas, en su caso, aquellas que excedan de las previstas por esta ley para el suelo urbanizable, salvo en lo relativo a los límites de densidad de viviendas previstos en el propio planeamiento general. La alteración de las restantes determinaciones exigirá, con carácter previo, la aprobación de una

modificación puntual del plan general en los términos previstos en la disposición transitoria séptima o de su adaptación global. No obstante, no serán de aplicación los límites de densidad de viviendas que pudiera contener el planeamiento general.

2. La tramitación del plan parcial se ajustará a lo establecido en esta ley y el órgano ambiental y la aprobación definitiva corresponderán al municipio.

3. En los términos de los apartados anteriores podrán aprobarse planes parciales para el desarrollo de suelos urbanizables clasificados por normas subsidiarias de planeamiento que no hayan quedado asimiladas al plan urbanístico simplificado conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta.

Disposición transitoria novena

Reglas transitorias en relación con las determinaciones del suelo no urbanizable

1. En el suelo no urbanizable común de los municipios que cuenten con plan general o normas subsidiarias de planeamiento vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, tendrán la consideración de usos prohibidos los que, para cada zona, figuren como tales en el plan; el resto de los usos solo podrán autorizarse cuando se encuadren en las categorías de usos y aprovechamientos permitidos en el suelo no urbanizable común conforme a esta ley, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable y, en su caso, de la previa declaración de interés comunitario y de las autorizaciones o informes preceptivos que procedan. Dejarán de ser aplicables exclusivamente las determinaciones del plan relativas a los usos permitidos en materia de parcela mínima, edificabilidad y ocupación máxima. Permanecerán vigentes las restantes determinaciones urbanísticas del plan, incluidas, en su caso, las condiciones de implantación relativas a retranqueos, altura, separación entre edificaciones, tipología y cerramientos.

2. En el suelo no urbanizable protegido de los planes generales aprobados conforme a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, o a la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, o a su texto refundido aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, solo tendrán la consideración de usos permitidos los previstos expresamente en el plan, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley y en la legislación sectorial aplicable y, en su caso, de la previa declaración de interés comunitario y de las autorizaciones o informes preceptivos que procedan. Dejarán de ser aplicables exclusivamente las determinaciones del plan relativas a los usos permitidos en materia de parcela mínima, edificabilidad y ocupación máxima. Permanecerán vigentes las restantes determinaciones urbanísticas del plan.

3. En el suelo no urbanizable protegido de los planes generales no adaptados a la Ley 16/2005, a la Ley 5/2014, o a su texto refundido, así como en el suelo no urbanizable protegido de las normas subsidiarias de planeamiento, solo podrán autorizarse los usos previstos en esta ley para dicha categoría de suelo, de conformidad con las siguientes reglas:

a) Cuando se pretenda implantar un uso previsto en esta ley que no figure expresamente regulado en el planeamiento, se recabará informe preceptivo y vinculante de la administración competente por razón de los valores o riesgos que motivaron la protección, a fin de garantizar la preservación de los valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos objeto de protección o la prevención de los riesgos que la motivaron.

b) Solo se permitirán los actos de alteración del estado natural de los terrenos cuando estén autorizados por la legislación aplicable y cuenten con informe favorable de la administración afectada.

c) Dejarán de ser aplicables exclusivamente las determinaciones del planeamiento relativas a parcela mínima, edificabilidad y ocupación máxima; permanecerán vigentes las restantes determinaciones urbanísticas del plan o de las normas subsidiarias.

4. En los municipios con proyecto de delimitación del suelo urbano, en la tramitación de la declaración de interés comunitario o de la licencia municipal deberá obtenerse informe favorable de la administración competente por razón de los riesgos o valores a proteger, a fin de garantizar la preservación de los valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos objeto de protección o la prevención de los riesgos detectados. En el caso de las licencias sin previa declaración de interés comunitario, con el objeto de determinar la compatibilidad urbanística de la actuación, el ayuntamiento deberá solicitar previamente informe de la conselleria competente en materia de urbanismo.

5. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, en los terrenos que los planes vigentes a la entrada en vigor de esta ley hubieran calificado como suelo no urbanizable protegido exclusivamente por su valor agrícola, y siempre que dicha protección no derive de la legislación sectorial ni concurran otros valores ambientales,

forestales, paisajísticos, culturales o riesgos que justifiquen un régimen de protección incompatible, se aplicará, a los exclusivos efectos de la implantación de los usos agrarios, de los usos recreativos, terciarios, deportivos y de ocio, y del uso de vivienda aislada y familiar, el régimen propio del suelo no urbanizable común previsto en esta ley.

La autorización de tales usos deberá motivar expresamente su compatibilidad con los valores agrarios que justificaron la protección y con la ordenación territorial y urbanística aplicable. Asimismo, requerirá, en todo caso, la previa solicitud de informe de la conselleria competente en materia de agricultura, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, de las prohibiciones específicas del planeamiento y, en su caso, de la previa declaración de interés comunitario y de los restantes informes o autorizaciones preceptivos.

6. Lo dispuesto en los apartados anteriores será aplicable, en lo que proceda, a las determinaciones sobre suelo no urbanizable contenidas en instrumentos de ordenación territorial, ambiental o sectorial con incidencia territorial aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, cuando establezcan, con carácter general, parámetros de parcela mínima, edificabilidad u ocupación máxima, o condicionen la admisibilidad de usos y aprovechamientos a dichos parámetros.

La inaplicación de estas determinaciones se limitará a su contenido urbanístico y no afectará a las determinaciones propias de protección territorial, ambiental, paisajística, forestal, cultural, agrícola, de prevención de riesgos o de protección de los recursos naturales contenidas en dichos instrumentos, ni a la exigencia de los informes, autorizaciones o controles sectoriales que resulten procedentes.

No obstante, conservarán su eficacia los límites cuantitativos que constituyan determinaciones singulares de protección propias del instrumento territorial, ambiental o sectorial, siempre que estén expresamente vinculados a un concreto valor, riesgo, afección sectorial o capacidad de acogida del ámbito ordenado y no operen como reproducción general de un régimen urbanístico de parcela mínima, edificabilidad u ocupación.

Disposición transitoria décima

Aplicación del régimen transitorio a planes generales aprobados sin adaptación

1. Los planes generales que, de conformidad con la disposición transitoria segunda, se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley sin adaptarse a ella quedarán sujetos a las reglas previstas en las disposiciones transitorias quinta, sexta, séptima, octava y novena, en lo que proceda.
2. A estos efectos, las referencias contenidas en dichas disposiciones a los planes generales vigentes no adaptados a la entrada en vigor de esta ley se entenderán hechas también a los planes generales a que se refiere el apartado anterior.
3. Lo dispuesto en los apartados anteriores será igualmente aplicable, en lo que proceda, a las modificaciones puntuales de planes generales no adaptados que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria undécima

Procedimientos en materia de minimización

1. Los procedimientos iniciados al amparo de los artículos 228 a 231 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, para la regularización de edificaciones sin autorización completamente terminadas antes del 20 de agosto de 2014, continuarán su tramitación y se resolverán de conformidad con lo previsto en dicha legislación, salvo que el interesado desista de su tramitación.
- A estos efectos, se entenderá iniciado el procedimiento con la presentación de la solicitud que determine la apertura del expediente de minimización; cuando sea preceptiva una declaración previa de situación individualizada de minimización del impacto territorial, el procedimiento se entenderá iniciado con la solicitud de dicha declaración.
2. Con carácter excepcional y durante el plazo de un año contado desde la entrada en vigor de esta ley, los propietarios de edificaciones sin autorización completamente terminadas antes del 20 de agosto de 2014, y respecto de las cuales no hubiera vencido el plazo para el ejercicio por la Administración de sus potestades de protección de la legalidad urbanística, podrán solicitar al ayuntamiento el inicio del procedimiento para dictar la orden individualizada de minimización prevista en esta ley. Esta previsión constituye una regla transitoria específica y no altera el presupuesto general establecido en el artículo 77.1 para la aplicación ordinaria de las órdenes individualizadas de minimización.

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

Los procedimientos de programación, gestión urbanística, reparcelación, expropiación por tasación conjunta, declaración de interés comunitario y licencia urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley continuarán su tramitación y se resolverán de conformidad con la legislación vigente en la fecha de su iniciación.

Disposición transitoria decimotercera*Programas aprobados con anterioridad*

Los programas de actuación integrada o de actuación aislada aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa vigente en la fecha de su aprobación definitiva, en lo relativo a sus efectos, cumplimiento, modificación, duración, prórrogas y extinción.

El mismo régimen será aplicable a los programas cuya tramitación se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y que sean aprobados definitivamente con posterioridad conforme a la legislación anterior, en aplicación de la disposición transitoria duodécima.

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

1. Las declaraciones de interés comunitario otorgadas al amparo de las leyes anteriores continuarán produciendo sus efectos de acuerdo con la correspondiente autorización y con la legislación aplicable en el momento de su otorgamiento.

2. Antes de su vencimiento, los titulares de las declaraciones de interés comunitario con plazo de vigencia podrán solicitar a la conselleria competente en materia de urbanismo su prórroga conforme a la normativa urbanística anterior o su conversión en autorización permanente, siempre que la actuación autorizada sea susceptible de declaración permanente conforme a esta ley.

La conversión requerirá resolución expresa, previa comprobación de la subsistencia de las condiciones que justificaron la declaración de interés comunitario, de su compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística vigente y del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. No procederá la conversión cuando, conforme a esta ley, la actuación deba mantener carácter temporal, sin perjuicio de la prórroga que, en su caso, pueda concederse conforme al párrafo anterior.

Disposición transitoria decimoquinta*Situación de determinadas edificaciones sin licencia*

Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975 y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia para el uso que tuvieran en dicha fecha, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el mismo uso y las mismas características tipológicas y no se encuentren en situación legal de ruina. Este régimen no será extensible a las obras, cambios de uso y ampliaciones ejecutados con posterioridad sin la preceptiva licencia urbanística.

Disposición transitoria decimosexta*Regularización de actividades industriales y terciarias en suelo no urbanizable*

1. Las actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios existentes y en funcionamiento el 20 de agosto de 2014 a las que se refiere la disposición transitoria vigesimocuarta del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, podrán solicitar la declaración de interés comunitario de regularización hasta el 31 de diciembre de 2027.

2. Las solicitudes presentadas dentro del plazo indicado se tramitarán y resolverán conforme a lo previsto en la citada disposición transitoria vigesimocuarta del texto refundido, en la redacción vigente en el momento

de entrada en vigor de esta ley, aplicándose, asimismo, en lo que resulte necesario para su efectividad, las remisiones que en ella se contienen al régimen de las declaraciones de interés comunitario previsto en dicho texto refundido.

Disposición transitoria decimoséptima

Régimen transitorio de las entidades colaboradoras urbanísticas

1. Las entidades que, a la entrada en vigor de esta ley, se encuentren válidamente habilitadas e inscritas en el registro autonómico competente como entidades colaboradoras urbanísticas conservarán automáticamente dicha condición a los efectos de esta ley, sin necesidad de nueva habilitación, sin perjuicio de las adaptaciones que, en su caso, resulten exigibles conforme al desarrollo reglamentario previsto en la misma.
2. En tanto no se apruebe el decreto del Consell previsto en esta ley para la regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de las entidades colaboradoras urbanísticas, continuará siendo de aplicación, en lo que no se oponga a esta ley, la normativa reglamentaria vigente en la materia.

Disposición transitoria decimoctava

Régimen reglamentario transitorio de determinados preceptos y anexos del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

1. Hasta la aprobación del desarrollo reglamentario previsto en esta ley, conservarán transitoriamente rango reglamentario, en lo que no se opongan a lo establecido en ella, los siguientes preceptos y anexos del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio:
 - a) Los artículos 63 a 66 quáter, relativos a los proyectos de interés autonómico.
 - b) Los anexos I y II, relativos a los estudios de paisaje y a los estudios de integración paisajística.
 - c) El anexo IV, relativo a los estándares urbanísticos.
 - d) El anexo XI, relativo a la prevención de incendios forestales, que conservará transitoriamente rango reglamentario como desarrollo de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana.
 - e) El anexo XIII, relativo al contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y del complejo inmobiliario.
2. Los preceptos y anexos a que se refiere el apartado anterior podrán ser modificados o sustituidos mediante decreto del Consell.
3. La conservación transitoria prevista en esta disposición no impedirá la aplicación directa de esta ley desde su entrada en vigor ni la prevalencia de sus determinaciones sobre cualquier previsión de los preceptos o anexos conservados que resulte incompatible con ella.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única

1. Queda derogado el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias respecto de la conservación temporal con rango reglamentario de determinados preceptos y anexos.
 2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ley.
 3. Lo dispuesto en esta disposición derogatoria no afectará a la Ley 2/2025, de 15 de abril, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la dana, cuyos preceptos se mantienen vigentes en sus propios términos.
-

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera

Modificación de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana

Se añade un artículo 57 *bis* a la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana, con la siguiente redacción:

«Artículo 57 *bis*. Interfaz urbano-forestal y prevención del riesgo de incendios.

1. A los efectos de esta ley, es interfaz urbano-forestal el espacio de contacto o transición en el que urbanizaciones, núcleos, edificaciones o instalaciones colindan con el monte o con terrenos forestales, o se disponen de forma entremezclada con ellos, incluidos los ámbitos comprendidos en la zona de influencia forestal definida por la legislación autonómica.

2. Se consideran situadas en la interfaz urbano-forestal las urbanizaciones, núcleos, edificaciones e instalaciones ubicadas, total o parcialmente, en terrenos forestales o en su zona de influencia forestal. La cartografía oficial de referencia tendrá carácter informativo y de apoyo a la gestión; su ausencia o falta de actualización no exime del cumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo cuando concurren sus presupuestos materiales.

3. Los propietarios de las urbanizaciones, núcleos, edificaciones e instalaciones situadas en dichos ámbitos quedarán sujetos, como obligaciones de prevención y autoprotección frente al riesgo de incendios, a:

a) Gestionar la vegetación y mantener discontinuidades de combustible en las parcelas privadas, los espacios comunes y los márgenes viarios interiores.

b) Garantizar las condiciones de accesibilidad y maniobra para los servicios de emergencia.

c) Dotar y mantener, cuando proceda, puntos de agua u otros elementos de abastecimiento para la extinción.

d) Realizar, antes del período de peligro alto que establezca la autoridad forestal, las actuaciones de mantenimiento preventivo.

e) Atender las órdenes de ejecución y facilitar la inspección de la administración competente.

f) Disponer, cuando así lo exija la normativa de protección civil, de los instrumentos de autoprotección correspondientes y mantenerlos actualizados.

Reglamentariamente se precisarán los criterios técnicos, los umbrales de aplicación y el calendario mínimo de actuación, así como los medios de verificación ante la administración competente.

4. Cuando exista comunidad de propietarios o entidad urbanística colaboradora, responderá esta del cumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo.

5. Corresponde a la administración forestal autonómica la dirección, inspección y control del cumplimiento, la emisión de órdenes de ejecución, la potestad sancionadora y, en su caso, la ejecución subsidiaria con repercusión de costes. Los ayuntamientos colaborarán en la comprobación y podrán ejecutar materialmente actuaciones por encomienda o requerimiento, pudiendo establecer tasas o precios públicos conforme a la legislación de haciendas locales.

6. Para ejecutar las actuaciones preventivas previstas en este artículo en predios de terceras personas existirá una servidumbre legal de paso y acceso temporal, limitada al tiempo estrictamente necesario y por el punto menos perjudicial. Su ejercicio no generará por sí mismo derecho a indemnización, sin perjuicio del resarcimiento de los daños y perjuicios efectivamente causados y directamente imputables y de las demás consecuencias indemnizatorias que, en su caso, procedan conforme al ordenamiento jurídico, a cargo del sujeto obligado. Este deberá restituir el terreno a su estado anterior cuando sea posible.»

Disposición final segunda

Habilitación para el desarrollo reglamentario

El Consell aprobará, mediante decreto, el Reglamento general para el desarrollo y ejecución de esta ley o, en su caso, reglamentos parciales, en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor. El transcurso de dicho plazo no impedirá su aprobación con posterioridad.

Disposición final tercera

Entrada en vigor

Esta ley entrará en vigor al mes de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.
