TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE, APROBADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, DE 18 DE JUNIO

Versión consolidada a 11 de julio de 2024.

Con las modificaciones introducidas:
por la Ley 7/2021, de 29 de diciembre,
por el Decreto Ley 1/2022, de 22 de abril,
por el Decreto Ley 4/2022, de 10 de junio,
por el Decreto Ley 8/2022, de 5 de agosto,
por la Ley 5/2022, de 29 de noviembre,
por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre,
por la Ley 3/2023 de 13 de abril,
por el Decreto Ley 14/2023 de 19 de diciembre,
por la Ley 7/2023, de 26 de diciembre.
y por el Decreto ley 7/2024, de 9 de julio.
(SE DESTACAN EN AMARILLO LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DECRETO LEY 7/2024 DE 9 DE JULIO)[1]

LIBRO I. Planeamiento

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de este texto refundido.
Este texto refundido tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva.

Artículo 2. Competencias administrativas.
1. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el presente texto refundido. Las diputaciones provinciales prestarán asistencia y colaboración a los municipios de menor capacidad económica y de gestión en sus competencias urbanísticas en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local.
2. Las competencias territoriales y urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por

[1] En relación con las modificaciones introducidas por el Decreto ley 7/2024 que afectan a la nueva regulación de procedimientos urbanísticos, hay que tener en cuenta la Disposición transitoria segunda del Decreto ley, que establece lo siguiente:
"Disposición transitoria segunda. Aplicación de la nueva regulación de los procedimientos urbanísticos
1. La nueva redacción de los artículos del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, establecida en este decreto-ley relativas a plazos de vigencia y prórrogas del documento de alcance, del informe ambiental y territorial estratégico y de la declaración ambiental y territorial estratégica serán también de aplicación a los emitidos anterioridad a su entrada en vigor.
2. La nueva regulación de los artículos del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, relativa al procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos se aplicará a los planes en tramitación en las fases posteriores todavía no iniciadas.
3. La nueva regulación de los informes sectoriales establecida en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, será también de aplicación en la valoración de los informes solicitados y no emitidos antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley, así como a los solicitados con posterioridad, aunque la tramitación del plan se hubiera iniciado con anterioridad".

la ley relativas a intereses públicos sectoriales relacionados con los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.
3. En el ejercicio de estas competencias administrativas, la ley garantiza:
a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.
b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.
c) La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.
d) La participación de la iniciativa pública y privada en la ordenación y la gestión territorial y urbanística.
e) La incorporación de los principios del desarrollo sostenible.
f) La cohesión social.

Artículo 3. Concepto de desarrollo territorial y urbanístico sostenible. Ordenación territorial y ordenación urbanística

1. El desarrollo territorial y urbanístico sostenible garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje. Para ello se satisfarán las demandas adecuadas y suficientes de suelo, de manera compatible con los anteriores objetivos, orientándolas de manera que se potencien asentamientos compactos, se justifique y motive racionalmente la ocupación de nuevos suelos, y se dé preferencia a la rehabilitación de edificios, la mejora de los espacios públicos urbanos y el reciclado de espacios ya urbanizados.

2. **La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana fijará criterios orientadores de desarrollo territorial que habrán de ser tenidos en cuenta por los instrumentos de planificación urbanística**.[2]

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

CAPÍTULO I
La infraestructura verde

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

[2] Artículo redactado por el Decreto Ley 7/2024. En negrita se destaca la novedad, que está en el nuevo punto 2, pues en el 1 solo se modifica “es lo que garantiza” por “garantiza”.

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

Artículo 5. Espacios que integran la infraestructura verde y su incorporación a la misma.
1. La infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para unos y otros, las disposiciones normativas de este texto refundido y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.
2. Forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:
a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.
c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como sus espacios adyacentes que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.
f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.
g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.
h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana o por ser ámbitos de productos agropecuarios de proximidad o excelencia que garanticen la seguridad alimentaria mediante el suministro de productos de alimentación, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística

o sectorial.
i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.
j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.
k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo del presente texto refundido, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.
l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo del presente texto refundido y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.
m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.
n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.
3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con la declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura. La exclusión de estos espacios en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento deberá ser objeto de una justificación detallada.
4. En la infraestructura verde forestal calificada como monte de dominio y utilidad pública que se encuentre incluida en el correspondiente catálogo situado en la franja de los primeros diez kilómetros desde la línea litoral, solo podrán desarrollarse usos compatibles con el mantenimiento y funcionalidad de esta infraestructura y de los valores forestales que alberga.
Podrán autorizarse usos extractivos relacionados directamente con el medio marino y costero, como salinas, turberas y aguas minerales.

CAPÍTULO II
El paisaje

Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos.
1. Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por quien lo habita, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.
Son paisajes de relevancia regional aquellos que por su escala, singularidad, aprecio social y valores son representativos de la diversidad territorial de la Comunitat Valenciana. Estos paisajes se identifican en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
2. El paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en él, tanto a escala autonómica, como a escala supramunicipal o local. En concreto, la planificación territorial y urbanística, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje, se orientará por las siguientes finalidades:

a) Conservará y valorizará los paisajes más valiosos y socialmente apreciados que identifique, integrando los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, o los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.
b) Adoptará medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para ellos.
c) Formulará medidas como resultado de la participación pública y de la coordinación de las distintas administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.
3. El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.
4. Los instrumentos de paisaje serán:
a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Son los adecuados para los planes de acción territorial, planes generales estructurales, el plan de ordenación pormenorizada y pueden serlo para planes especiales y modificaciones de planes generales de amplio ámbito territorial.
b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes, proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante el decreto del Consell que lo modifique. En los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje, **así como en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada sin incidencia en el paisaje**, no será exigible estudio de integración paisajística, previo informe del departamento con las competencias de paisaje y la determinación del órgano ambiental.[3]
c) Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
5. Los instrumentos de paisaje a que se refiere el apartado anterior se someterán en todo caso a participación pública y consulta a las administraciones públicas afectadas para que se pronuncien en un plazo máximo igual al del procedimiento del documento al que acompañe. Cuando estén vinculados a un plan o proyecto, lo harán dentro del procedimiento en el que se aprueban estos. La participación pública de tales instrumentos tendrá por objeto:
a) Hacer accesible, a través de los instrumentos de paisaje, la información relevante sobre las acciones previstas por el plan o proyecto al que acompañe, los efectos sobre el paisaje existente y la calidad de los generados ya sean naturales, rurales, urbanos o periurbanos.
b) Obtener información útil del público interesado y facilitar y encauzar el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.
c) En los estudios de paisaje y de integración paisajística, conocer la opinión o preferencias del público interesado respecto del valor de los paisajes concernidos, de la definición de los objetivos de calidad paisajística y de las opciones consideradas en los planes o proyectos a que acompañen,

[3] Modificado por el Decreto ley 7/2024. La novedad se destaca en negrita. En la parte final hay un cambio de estilo que no altera el significado: en lugar de "*en el caso de que así lo determine el órgano ambiental, asó como un informe del departamento con las competencias de paisaje*" se dice ahora "*previo informe del departamento con las competencias de paisaje y la determinación del órgano ambiental*".

y en el caso de los programas, participar en la definición de sus objetivos concretos.
6. Los estudios de paisaje podrán tramitarse de forma independiente y se aprobarán por resolución de la dirección general competente en materia de paisaje.
7. En la elaboración de la sección cultural de los catálogos de protecciones, cuando esta se tramite de manera independiente, así como de los planes especiales, cuya función sea la de identificación, conservación y preservación de los elementos y los ámbitos correspondientes y cuyas determinaciones no comporten incremento de volumetría ni modificación en la configuración de los bienes existentes ni de su entorno, no es necesario un instrumento de paisaje. En estos casos, se tendrán en cuenta criterios paisajísticos y se introducirán condicionantes que preserven el paisaje de acuerdo con la legislación sectorial específica en la materia, **introduciéndose los que correspondan en la ficha del elemento**.[4]

CAPÍTULO III
Criterios de la ocupación racional del suelo

Artículo 7. Criterios generales de crecimiento territorial y urbano.
1. La planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, ponderando y justificando las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal; atendiendo, en el contexto competencial de la administración que formula el plan, a **los criterios y directrices orientadoras** de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.[5]
2. Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que incorpore la perspectiva de género, la planificación territorial y urbanística:
a) Deberá priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y la dispersión urbanas, con el fin de posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los varios usos o actividades, todo con el fin de reducir la generación de desplazamientos.
b) Deberá impulsar la rehabilitación edificatoria, y también la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente a los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o lugares donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social, así como los conjuntos históricos.
3. Se suprime.[6]
4. Los terrenos forestales que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como suelo urbano o urbanizable, ni podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal, en el plazo de 30 años desde que se extinguió el incendio, de acuerdo con la legislación estatal y de la Comunitat Valenciana en materia de montes.
5. Con carácter general, los nuevos desarrollos urbanísticos y la implantación de las actividades

[4] Nueva redacción con el Decreto ley 7/2024.Este punto fue introducido por la Ley 7/2021. Luego el Decreto Ley 4/2022 le dio una nueva redacción, eliminando el último párrafo que figuraba en la Ley 7/2021, según el cual "*además, en esta sección cultural del catálogo de protecciones, o mediante otro instrumento de ordenación, se podrán identificar núcleos rurales tradicionales con el fin de promover su recuperación mediante las correspondientes licencias municipales, con las condiciones reguladas en el planeamiento territorial*", y conservando el resto con la misma redacción. La redacción se ha vuelto a modificar ahora con el Decreto ley 7/2024. La diferencia está en negrita.
[5] Punto redactado por el Decreto ley 7/2024. Además de un cambio formal en la redacción, destaca la novedad que se señala en negrita.
[6] El apartado 3 se suprime por el Decreto ley 7/2024.

económicas que impliquen riesgos para la salud o manipulación de sustancias peligrosas, reguladas en el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves, en los que intervengan sustancias peligrosas, habrán de situarse al menos a 500 metros de distancia de suelos calificados como residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, y de uso terciario especial.
En virtud de lo establecido en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana, los ayuntamientos habrán de recabar informes técnicos o de cualesquiera otras administraciones a las que consideren afectadas o competentes al respecto cuando pretendiesen establecer excepciones a través de su plan de ordenación estructural o de ordenación pormenorizada.
6. A todos los efectos, y para los nuevos desarrollos urbanísticos de sectores o unidades de ejecución e implantación de las actividades económicas que impliquen riesgos para la salud o manipulación de sustancias peligrosas y cuya autorización corresponda a la administración de la Generalitat Valenciana o a las entidades locales de la Comunitat Valenciana, en el caso de tanques para almacenamiento de productos petrolíferos combustibles de más de 5.000 metros cúbicos situados en el interior de recintos portuarios, cuya actividad no tenga interrelación de servicio con instalaciones estratégicas estatales con declaración de impacto ambiental estatal en materia de combustibles, reguladas en el Real decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban las medidas de control de riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, o en el Real decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real decreto 2085/1994, de 20 de octubre, o normas que lo desarrollen o sustituyan, deben situarse al menos a 1.000 metros de distancia, contados desde el perímetro exterior de la instalación hasta la zona más próxima, de suelos calificados como residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, y suelos de uso terciario especial.
En virtud de lo establecido en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades de la Comunitat Valenciana, a todos los efectos, lo establecido en este artículo es de aplicación a los proyectos de ejecución de las instalaciones referidas en el párrafo anterior que se encuentren en tramitación a la fecha de entrada en vigor del presente, no ejecutadas. A tal efecto, el ayuntamiento donde se realice la tramitación del expediente abonará al promotor los costes de redacción de los proyectos y licencias en que este haya incurrido, como medida compensatoria del presente.
Alternativamente, los ayuntamientos deben recabar informes técnicos o de cualesquiera otras administraciones que consideren afectadas o competentes sobre el asunto cuando pretendan establecer excepciones a lo establecido en este apartado mediante su plan de ordenación estructural o de ordenación pormenorizada[7].[8]

7. Se suprime.[9]

Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística
La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:
a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.
b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

[7] Punto 6 introducido por la Ley 7/2021.
[8] Según la sentencia del Tribunal Constitucional 63/2023, de 24 de mayo (BOE 24 junio 2023), este punto "*es inconstitucional en la medida que sea aplicable a los puertos de interés general de titularidad estatal".*
[9] El punto 7 se suprime por el Decreto ley 7/2024.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:
1.º Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.
2.º Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.
3.º Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.
d) Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.
e) Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes y las siluetas urbanos, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
f) La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

Artículo 9. Criterios generales de ordenación de los recursos hídricos en el territorio.
La planificación territorial y urbanística, en el marco de una gestión sostenible, racional e integral de los recursos hídricos:
a) Identificará las masas de agua, superficiales y subterráneas y las zonas húmedas, así como las zonas vulnerables y sensibles a la contaminación de las aguas, y regulará perímetros de protección en torno a las captaciones de agua para la producción de agua potable.
b) Adaptará los nuevos desarrollos territoriales a la gestión y el uso sostenible a largo plazo de las masas de agua.
c) Ubicará espacios libres de edificación junto al dominio público hidráulico, a lo largo de toda su extensión y en las zonas con elevada peligrosidad por inundaciones, y promoverá, preservará y pondrá en valor el buen estado de las masas de agua, los paisajes de agua y su patrimonio hidráulico.
d) Respetará el régimen hidrológico, la morfología de los lechos y el espacio fluvial ribereños, salvo que existan causas justificadas de interés general.
e) Preverá infraestructuras de saneamiento y de depuración que eviten vertidos contaminantes al subsuelo y al dominio público hídrico o marítimo, y que aseguren la calidad mínima de los efluentes según la normativa aplicable.
f) Evitará los nuevos desarrollos en las zonas de riesgo de inundación significativo, salvo que, a falta de alternativas de localización, puedan implementarse medidas correctoras suficientes y se evite el incremento del riesgo de inundación a terceros.
g) Los instrumentos de planeamiento general podrán incluir la propuesta a la administración competente de la reasignación de los derechos de agua en relación con los nuevos usos que surjan de la diferente clasificación del suelo.

Artículo 10. Criterios de integración territorial y paisajística de las infraestructuras.
Los planes territoriales, urbanísticos y sectoriales:
a) Fijarán las reservas de suelo necesarias para facilitar la construcción o ampliación de las infraestructuras supramunicipales. Estas se diseñarán e implantarán considerando la morfología y permeabilidad del territorio, su integración en el paisaje, su afección a la infraestructura verde, así como la prevención de riesgos naturales e inducidos.

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

Artículo 10 bis. Suprimido.[10].

Artículo 11. 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 definido en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se adaptarán a sus condiciones históricas de escala, morfología territorial, entorno paisajístico y valor cultural. Se evitarán las nuevas transformaciones que menoscaben el carácter rural de los asentamientos y los valores del espacio donde se enmarcan.

2. La planificación territorial y urbanística:

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

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

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

a) Las características volumétricas o compositivas de las construcciones serán las propias de las zonas rurales.

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

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

4. Se favorecerá la reversibilidad de las instalaciones y construcciones sujetas a temporalidad empleando materiales, técnicas y recursos adecuados que puedan biodegradarse, desmontarse o ser reutilizados posteriormente**. Se consideran reversibles las instalaciones fotovoltaicas en suelo no urbanizable común, siempre que no requieran fundamentaciones o tratamientos superficiales de hormigón o similares**[11].

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

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

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

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

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

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

---

[10] El Decreto ley 7/2024 suprime el artículo 10.bis, que se había introducido por el Decreto Ley 1/2022.

[11] Punto 4 redactado por el Decreto Ley 1/2022. Se destaca en negrita la novedad introducida por el Decreto Ley respecto a la redacción anterior.

Artículo 13. Cohesión social, perspectiva de género y urbanismo

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

2. Las políticas y los planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo XII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, con los elementos clave siguientes:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana –productiva, reproductiva, política y personal– y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión.

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

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

5. 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. Los órganos administrativos competentes en estas materias participarán en los procesos de aprobación de los planes.

TÍTULO II
Instrumentos de ordenación

CAPÍTULO I
Instrumentos de ordenación

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación.
1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:
a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
b) Los planes de acción territorial.
c) Los planes generales estructurales mancomunados.
2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:
a) El plan general estructural.
b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:
1.º El plan de ordenación pormenorizada.
2.º Los planes de reforma interior.
3.º Los planes parciales.
4.º Los estudios de detalle.
3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales y los catálogos de protecciones.[12]
4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley.

CAPÍTULO II
Planeamiento de ámbito supramunicipal

Sección I
La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

Artículo 15. Objeto, funciones, contenidos y documentación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
1. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.
2. Son funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana:
a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por 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

[12] Apartado redactado por el Decreto ley 7/2024. La diferencia está en que se elimina la referencia a los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles.

el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.
3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana **tienen carácter orientativo** para el planeamiento de acción territorial y el urbanístico de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio.[13]
4. El contenido de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana incluirá, como mínimo:
a) Objetivos territoriales estratégicos establecidos a medio y largo plazo y con un elevado consenso social, y los indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.
b) Diagnóstico territorial, que exprese los principales problemas, tendencias y oportunidades del territorio de la Comunitat Valenciana y proponga escenarios y posibles opciones de futuro.
c) Estructura territorial, que se definirá para coordinar la proyección espacial de las distintas políticas sectoriales y la planificación territorial y urbanística.
d) Estrategias y proyectos de cambio en el territorio, para aprovechar las oportunidades territoriales de una manera eficaz y eficiente.
e) Áreas funcionales, identificadas como ámbitos territoriales de escala intermedia para una planificación y gestión supramunicipal capaz de articular el espacio regional.
f) Fórmulas de gobernanza territorial, que permitan la cooperación y coordinación administrativa y público-privada para desarrollar proyectos dinamizadores del territorio.
g) Directrices de ordenación del territorio, cuyo grado de vinculación se establecerá en la propia Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, para planificar y gestionar adecuadamente la infraestructura verde y los procesos de ocupación del suelo.
5. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se formalizará con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de los contenidos antes expresados.
6. La Estrategia Territorial de 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[14].

Sección II
Los planes de acción territorial

Artículo 16. Planes de acción territorial: objeto, funciones, contenidos y documentación.
1. Los planes de acción territorial son instrumentos de ordenación territorial que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en ámbitos sectoriales específicos, los objetivos, principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Su ámbito puede comprender, en todo o en parte, varios términos municipales.
2. Los planes de acción territorial serán de carácter sectorial o integrado, en función de que sus objetivos y estrategias estén vinculados a uno o varios sectores de la acción pública.
3. Son funciones de los planes de acción territorial, en su ámbito de actuación:
a) Concretar y completar los objetivos, principios, criterios y propuestas de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, adaptándolos a la realidad territorial.
b) Definir los objetivos, principios y criterios territoriales para las actuaciones sectoriales supramunicipales de las administraciones públicas.
c) Coordinar la planificación urbanística municipal y la sectorial para el logro de sus objetivos de sostenibilidad.
d) Definir la infraestructura verde en su ámbito de actuación y establecer fórmulas participativas de su gestión.
e) Proponer acciones, proyectos, directrices y fórmulas de gobernanza territorial, para asegurar un desarrollo territorial eficiente y racional.

[13] Apartado redactado por el Decreto ley 7/2024.La diferencia está en negrita. Antes se decía que “son vinculantes”.
[14] Apartado introducido por el Decreto-Ley 4/2022.

4. Estos planes podrán:
a) Desarrollar, completar e, incluso, modificar aspectos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, como consecuencia de un análisis territorial de mayor detalle respecto de su ámbito, manteniendo la coherencia con la planificación sectorial de la Generalitat.
b) Reservar terrenos para dotaciones de interés supramunicipal, zonificar y clasificar terrenos directamente y articular la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal.
c) Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de estos a sus nuevas previsiones, fijando plazos con este fin. Si, después de la aprobación del plan de acción territorial, el planeamiento municipal es más restrictivo y la adaptación no es automática, esta se realizará mediante el procedimiento siguiente:
i) El ayuntamiento elaborará una memoria justificativa teniendo en cuenta, como mínimo, los criterios siguientes: usos, intensidad, ocupación de suelo y parcela, y distancia a elementos protegidos.
ii) La memoria justificativa tendrá que someterse a información pública por un periodo mínimo de 20 días.
iii) Una vez finalizado el periodo de información pública, el ayuntamiento elaborará el documento definitivo de memoria justificativa, que tendrá que ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento.
iv) La competencia para adaptar el planeamiento municipal a los planes de acción territorial corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje, que dictará la resolución de adaptación del planeamiento municipal, previo informe en materia de ordenación del territorio y de paisaje.
d) Por causa de interés general de carácter supramunicipal, los planes de acción territorial podrán establecer o modificar la ordenación estructural de varios municipios atendiendo a criterios de ordenación y gestión de la infraestructura verde y las relaciones económicas y funcionales entre municipios, incluyendo fórmulas de compensación intermunicipal.
5. Los planes de acción territorial incluirán, como mínimo, los siguientes contenidos:
a) Definición de objetivos, con el grado de concreción suficiente para orientar el desarrollo y ejecución de sus estrategias, e indicadores para evaluar su grado de cumplimiento.
b) Análisis territorial de la información relevante relativa a: infraestructura verde, asentamientos poblacionales y evolución demográfica, sistema productivo, renta y bienestar, infraestructuras, equipamientos, vivienda y planeamiento vigente, cohesión social y gobierno del territorio, así como otros datos que proporcione la sistematización de la información obtenida por la administración del territorio.
c) Diagnóstico del territorio y definición de escenarios de futuro, detallando la problemática y oportunidades de su ámbito de actuación, identificando sus causas y las y los agentes cuya actuación sea relevante para alcanzar los objetivos del plan.
d) Estrategias del plan para la consecución de los objetivos propuestos, incluyendo la definición de proyectos y acciones dinamizadoras y valorando los efectos que la consecución de los objetivos propuestos tendrá sobre los elementos enunciados en el apartado anterior.
e) Acciones a promover para la consecución de sus objetivos.
f) Directrices, criterios y normas que regulen las decisiones públicas sobre la infraestructura verde del territorio, la formulación del planeamiento municipal, las transformaciones futuras del territorio, las declaraciones de interés comunitario, los proyectos de infraestructura pública más relevantes y, en general, el ejercicio de las competencias públicas con proyección territorial.[15]
6. Los planes de acción territorial se formalizarán con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de su contenido y para su evaluación ambiental. **Solamente 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**

[15] Letra redactada por el Decreto ley 7/2024.Se elimina la referencia que se hacía a los proyectos de inversiones estratégicas.

memoria económica relacionada con el programa de actuaciones del plan.[16]

Sección III
Proyectos de inversiones estratégicas sostenibles [17]

Artículo. 17. Proyecto de Interés Autonómico. Definición y requisitos[18]

1. Los particulares podrán plantear iniciativas de inversión que el Consell podrá declarar como estratégicas para la Comunitat Valenciana a la vista de su acreditado potencial manifestado en los siguientes objetivos: (i) el volumen de inversión; (ii) la fijación, creación o incremento del empleo estable y de calidad; (iii) el valor añadido que se genere para la competitividad territorial de la Comunitat Valenciana: (iv) la reconversión de sectores económicos; o (v) el desarrollo y la innovación tecnológica y la atracción de talento hacia la Comunitat Valenciana.

2. El Proyecto de Interés Autonómico se podrá localizar en todo el territorio de la Comunitat Valenciana cualquiera que sea su zonificación, clasificación, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento urbanístico y territorial anterior a su aprobación, excepto en terrenos que tengan la clasificación de suelo no urbanizable protegido o que estén integrados en la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, salvo que se aprecie lo indicado en el artículo 64.1.d) de este Texto Refundido.

3. Los Proyectos de Interés Autonómico deberán reunir las siguientes características:

a. Congruencia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecución de sus objetivos y directrices, si bien el Consell podrá exceptuar motivadamente la aplicación de criterios específicos de la misma. A tal efecto, deberá tenerse en cuenta:

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

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

iii. En el caso de que la iniciativa de inversión se proyecte en algún municipio o zona en riesgo

---

[16] Punto 6 redactado por el Decreto Ley 4/2022. La novedad de la nueva redacción es el apartado en negrita.

[17] No se ha cambiado la denominación de la sección. Respecto al régimen transitorio de los proyectos de inversión estratégica y proyectos territoriales estratégicos, hay que tener en cuenta la Disposición transitoria tercera del Decreto ley, que establece lo siguiente:

"Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio en relación con los proyectos de inversión estratégica y proyectos territoriales estratégicos

1. Los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible o Proyectos Territoriales Estratégicos aprobados por el Consell de la Generalitat seguirán ejecutándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su aprobación.

2. Los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible o Proyectos Territoriales Estratégica que iniciaron su tramitación al amparo de lo dispuesto en los arts. 17 y 63 a 66 y Disposición Adicional Novena vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley, que no hubieran sido sometidos al trámite de consulta pública a que se refiere el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, podrán solicitar ser tramitados conforme a lo dispuesto en este Decreto-ley.

Para ello el promotor tendrá un plazo de seis meses para acreditar que su proyecto cumple con los requisitos, características y resto de condiciones que se establecen en la redacción dada a los arts. 17 y 63 a 66 del Decreto Legislativo 1/2021 por este Decreto-ley.

De solicitarse esa tramitación conforme a la nueva regulación establecida en este Decreto-ley esos proyectos tendrán una tramitación preferente para ser declarados como Proyectos de Interés Autonómico.

3. Los Proyectos de Inversión Estratégica Sostenible o Proyectos Territoriales Estratégica que iniciaron su tramitación al amparo de lo dispuesto en los artículos 17 y 63 a 66 y Disposición Adicional Novena vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley, que ya hubieran superado el trámite de consulta pública a que se refiere el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, así como aquellos que no hubieran sido sometidos al trámite de consulta pública pero su promotor no solicite que se tramiten conforme a lo dispuesto en este Decreto-ley, seguirán tramitándose y rigiéndose a todos los efectos por la normativa anterior a este Decreto-ley".

[18] Nueva redacción del artículo efectuada por el Decreto ley 7/2024.

de despoblación, el proyecto llevará implícito el carácter de interés autonómico, sin que sea necesario cumplir con los requisitos mínimos de inversión o de generación de empleo.

b. Interés estratégico autonómico: producir un impacto supramunicipal favorable y permanente desde el punto de vista económico, social y ambiental, en términos de inversión y de generación de empleo, que vendrá determinado por el correspondiente informe del órgano competente en materia de inversiones y proyectos estratégicos y que atenderá, entre otros, a estos criterios:

i. Inversión mínima en activos productivos superior a 50.000.000 euros, o a 75.000.000 euros si se trata de instalaciones energéticas, impuestos excluidos.

ii. Que supongan la generación mínima de doscientos puestos de trabajo con contrato indefinido a jornada completa o equivalente.

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

d. Relevancia: acoger usos y actividades que contribuyan a la equidad, excelencia y cualificación del territorio con proyección o ámbito de influencia de escala internacional, nacional o, cuanto menos, regional cuando se sitúen en el ámbito rural.

4. Los Proyectos de Interés Autonómico para la Comunitat Valenciana solo serán admisibles para usos de carácter terciario, industrial o logístico.

5. Los Proyectos de Interés Autonómico no podrán plantear actuaciones referidas a usos residenciales. Excepcionalmente el Consell podrá aprobar la implantación de usos residenciales como complementarios del uso principal y en todo caso sin que se pueda sobrepasar el porcentaje del 5% de la edificabilidad total autorizada.

Sección IV
Planes generales estructurales mancomunados

Artículo 18. Planes generales estructurales mancomunados.

1. Los municipios podrán promover planes generales estructurales mancomunados, que abarquen dos o más términos municipales completos.
2. El contenido de estos planes es el que se regula en la sección I, del capítulo III, del presente título.
3. El procedimiento de aprobación de estos planes es el que se regula en el capítulo II, del título III, del libro I, de este texto refundido, si bien los órganos competentes para la realización de los diferentes trámites a escala municipal serán los que procedan conforme a la legislación de las bases de régimen local.

CAPÍTULO III
Planeamiento de ámbito municipal

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

1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectuará, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
2. La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por este texto refundido. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en este texto refundido.
3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por este texto

refundido y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.
4. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.

Sección I
El plan general estructural y la ordenación estructural

Artículo 20. Función y ámbito del Plan general estructural[19]

El Plan general estructural establece la ordenación estructural de uno o varios municipios completos; **deberá considerar** las previsiones orientativas de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana **y respetar** las de los planes supramunicipales. La aprobación del Plan general estructural es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal.

Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural.
1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:
a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.
b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
c) Red primaria.
d) Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
e) Delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
f) Clasificación del suelo.
g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
k) Política pública de suelo y vivienda.
2. El plan general estructural debe expresar cuáles son los instrumentos de ordenación pormenorizada previstos para su desarrollo, ya sea asumiendo los anteriormente vigentes o remitiendo a otros de futura elaboración, para cada una de las zonas que en él se delimiten.

Artículo 22. Objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.
1. El plan general estructural contendrá unos objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años y serán vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida. En ausencia de previsión específica para el ámbito del plan o para los sectores de desarrollo, se considerará que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.
2. El plan definirá al menos los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años:
a) Proyección de población que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural.
b) Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, tal y como se contemplan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
c) Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.
3. El plan general estructural definirá un conjunto de indicadores de sostenibilidad para su

[19] Nueva redacción del artículo efectuada por el Decreto ley 7/2024.Antes se decía que debía ajustarse a ETCV y planes supramunicipales. Ahora que debe considerar la ETCV y respetar los planes supramunicipales.

evaluación y seguimiento. Estos indicadores deberán poseer, como atributos mínimos, los siguientes: sencillez, disponibilidad, fiabilidad, representatividad y comparabilidad.
4. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural atendrán a los principios generales de crecimiento territorial y urbano desarrollados en el artículo 7 de este texto refundido.

Artículo 23. Delimitación y características de la infraestructura verde a escala municipal.
1. El plan general estructural definirá, conforme a las previsiones del título I de este libro, la infraestructura verde a escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional y municipal de esta infraestructura de manera coordinada con los municipios colindantes.
2. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonificarán y regularán de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos. No obstante, el plan general estructural podrá establecer determinaciones normativas, aplicables a todos o a algunos de los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.

Artículo 24. Red primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos.
1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:
a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.
2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación. La superficie de parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación de suelo en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.
3. La superficie mínima de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de la siguiente forma:
a) En un 70 % en municipios de menos de 2.000 habitantes y que no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.
b) En un 50 % en los municipios con población igual o mayor de 2.000 habitantes y menor de 5.000 habitantes y que no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.
c) En un 25 % en los municipios con una población igual o mayor de 5.000 habitantes y menor de 15.000 habitantes y que no formen una conurbación superior a 40.000 habitantes.
d) En un 50 % en aquellos municipios cuyo término municipal tenga suelo sujeto a una especial protección en un porcentaje superior al 75 % de su superficie.
La aplicación de esta minoración exige, si el parque público se adscribe a un sector, la previsión en su ficha de gestión de uno o varios proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano, cuyo coste sea equivalente al presupuesto que se obtendría aplicando como mínimo el módulo por metro cuadrado de suelo establecido en el apartado III.3.4 del anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, a la superficie de parque público que se ha visto reducida tras la aplicación de la minoración señalada en este apartado. Y si el parque público no se adscribe a ningún sector, estos proyectos se realizarán por la administración urbanística. En el segundo supuesto, el plan urbanístico establecerá un programa de inversión progresiva en el tiempo de ejecución del o de los proyectos de uso público, que no podrá ser superior a veinte años y en el décimo año deberá estar ejecutado,

al menos, en un 50 %. El incumplimiento de este programa determinará la imposibilidad de que en dicho municipio se tramiten modificaciones en el planeamiento urbanístico, ni programas de actuación integrada de uso residencial.
4. En cualquier tipo de municipios, las áreas recreativas situadas en suelo no urbanizable no contiguo a casco urbano que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos podrán computar como tales, en la proporción de tres metros de área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público.
5. Si se aplica a un mismo municipio las minoraciones que se permiten en los puntos 3 y 4 de este artículo, la minoración conjunta no podrá superar los máximos permitidos en el punto 3 para cada tipo de municipio.
La minoración de parque público en entorno urbano que permite el punto 4 no podrá superar en ningún caso el veinticinco por cien del total exigido.
6. En los municipios incluidos en el ámbito de la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de Valencia, la reserva de parque público de cinco metros cuadrados por habitante podrá reducirse de acuerdo con los supuestos previstos en la citada ley.
7. El estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento. A este estándar le será de aplicación la minoración prevista en los apartados 3 y 4 de este artículo, afectando exclusivamente al estándar de 5 metros cuadrados de parque público por habitante.
8. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

Artículo 25. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos.
1. El plan general estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.
2. La ordenación estructural diferenciará:
a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.
b) Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.
3. La nomenclatura para designar las zonas se ajustará a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
4. Deberán señalarse como zonas diferenciadas, uno o varios núcleos históricos tradicionales caracterizados por componer agrupaciones diferenciadas de edificaciones que conservan una trama urbana, una tipología diferenciada o una silueta histórica característica. Su inexistencia deberá justificarse.
5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, en los núcleos urbanos tradicionales de municipios de escaso crecimiento, podrán delimitarse pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y su escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como

actuaciones aisladas según el artículo 76.3.b de este texto refundido.

Artículo 26. Zonificación estructural de las zonas rurales.
Para las zonas rurales, la ordenación estructural establecerá:
a) La diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
b) En el suelo rural común se establecerán las normas básicas que regulen los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas. En este tipo de suelo se delimitarán zonas de ordenación estructural, a partir de criterios ambientales y paisajísticos, que reflejen su vocación territorial futura y se regularán los usos que puedan acoger; a tal efecto, se estará a lo dispuesto en el título IV del libro II de este texto refundido.
c) En el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, los planes aplicarán la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión. Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, conforme al título IV del libro II, deberán estar previstas en el planeamiento por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos; también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos. En este tipo de suelo, las actividades que prevean los planes estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; además, se exigirá que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Por último, los planes incluirán las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, cuando proceda, la prohibición de construir.

Artículo 27. Zonificación de zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana.
Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana, la ordenación estructural establecerá:
a) Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.
b) Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:
1.º En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.
2.º En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.
3.º El núcleo, o núcleos, históricos se distinguirán como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

Artículo 28. Clasificación del suelo.
1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según este texto refundido.
3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de este texto refundido.
4. El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa su programación.

Artículo 29. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
1. Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimitará en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:
a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.
b) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.
2. Para cada sector, el plan general estructural hará una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos, calculará una estimación preliminar de sus dotaciones de la ordenación estructural y de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro energético, telecomunicaciones, accesibilidad, movilidad y gestión de residuos, y justificará las reservas de suelo establecidas a estos fines.

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.
1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.
2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Artículo 31. Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
Los planes generales estructurales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación. Asimismo, establecerán las condiciones bajo las que sea posible la delimitación de nuevos sectores y su incorporación al proceso de transformación urbanística. Estas determinaciones se ajustarán a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano establecidos en el artículo 7 de este texto refundido.

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

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

Artículo 33. Política pública de suelo y vivienda.

1. Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, en un mínimo de:

a) El 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización.

b) El 15 % de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana.

c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente.

En cualquier caso, la administración actuante podrá fijar porcentajes de reserva para viviendas de algún régimen de protección pública superiores a los mínimos establecidos en este apartado.

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

3. No obstante, estarán exentos de la aplicación del apartado 1 de este artículo los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando **dichos instrumentos** no ordenen actuaciones residenciales para más de cien nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas.[20]

Artículo 34. Documentación del plan general estructural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[20] Apartado redactado por el Decreto ley 7/2024. Antes de decía "*dicho plan*" y ahora "*dichos instrumentos*".

b) Documentos de la evaluación ambiental y territorial, conforme al capítulo II del título III de este libro, en los que se incluirán, si fueren necesarios, los estudios de tráfico, de movilidad y transporte, del potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, acústico, de inundabilidad, de disponibilidad de recursos hídricos, de evaluación socio-económica, de patrimonio cultural, de afección a la Red Natura y, en general, todos los que sean exigibles por aplicación de la normativa sectorial.
c) Estudio de paisaje.
d) Informe de viabilidad económica.
e) Memoria de sostenibilidad económica.
f) Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución.
3. La documentación justificativa debe acreditar la coherencia de la ordenación estructural con los indicadores de sostenibilidad y con las directrices de desarrollo territorial que postule. Asimismo, debe justificar la configuración de la infraestructura verde a escala municipal, la funcionalidad de la red primaria y la zonificación prevista, así como explicar los criterios seguidos para la determinación de aprovechamientos tipo y fijación de reglas de equidistribución y justificar el cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables, además de las reguladas en este capítulo.
4. El plan general estructural incluirá la siguiente documentación con eficacia normativa:
a) Planos de ordenación estructural, plasmando gráficamente y a escala adecuada los contenidos que le son propios.
b) Normas urbanísticas de rango estructural respecto a los siguientes extremos:
1.º Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.
2.º Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.
3.º Clasificación del suelo.
4.º Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.
5.º Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.
6.º Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.
7.º Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.
c) Fichas de zona, relativas a las zonas de ordenación estructural que defina el plan, según los modelos que se incluyen en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
d) Fichas de gestión, con criterios, determinaciones y parámetros de la ordenación estructural para el desarrollo de cada sector o ámbito de unidad de ejecución previsto, según los modelos que se incluyen en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
e) Catálogo de protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, con el contenido del artículo 42 de este texto refundido.

Sección II
La ordenación pormenorizada

Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:
a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
b) La red secundaria de dotaciones públicas.
c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
g) La fijación de alineaciones y rasantes.
h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.
j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 73.3.b de este texto refundido.
2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.
3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.
También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, **la implementación de las instalaciones y obras necesarias para reducir el consumo de energía primaria no renovable, así como aquellas que favorezcan el confort térmico del inmueble. Entre estas se admite la regulación mediante ordenanza de las obras necesarias para la mejora de la accesibilidad, el aislamiento térmico del inmueble, así como la instalación de nuevos espacios exteriores que favorezcan el soleamiento y aireación del inmueble.**
Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico[21].

Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.
1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y, como mínimo, los siguientes:
a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un

[21] El apartado 3 redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. Se destaca en negrita la modificación respecto a redacción anterior.

mínimo de 15 se destinará a zonas verdes públicas.
b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector. En los municipios pertenecientes al sistema rural de la Comunitat Valenciana se podrá eximir el 5 % de superficie destinada a dotaciones públicas.
c) Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m2 de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200 m2 de techo edificable. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.
3. En sectores de suelo urbanizable residencial, las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien por regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.
4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.
No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:
a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.
b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.
c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultantes no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.
d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.
5. En suelo urbano, para los usos terciario o industrial sometidos a actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad atribuida al planeamiento anterior al suelo objeto de modificación en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin que en ningún caso se pueda superar el duplo del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área

homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución.
El incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.
6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.
7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Artículo 37. Usos terciarios especiales.
1. Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.
2. Para la reforma, regeneración o renovación de unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano efectivamente urbanizado, donde ya existan o se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, la reserva de suelo dotacional público exigible a la actuación urbanística podrá disminuirse en la misma superficie que los nuevos usos a implantar de ese carácter, con el límite del 50 % de las establecidas en el artículo 36 de este texto refundido. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 82 de este texto refundido podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica.

Sección III
Plan de ordenación pormenorizada

Artículo 38. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada
1. Son funciones del plan de ordenación pormenorizada:
a) Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.
b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.
2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso, cuando por su amplitud y características, pudieran configurar un sector completo de plan parcial. En este último caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.
3. Asimismo, cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de

suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, el plan de ordenación pormenorizada se podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.

Artículo 39. Documentación del plan de ordenación pormenorizada.
El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:
a) Documentos informativos y justificativos:
1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.
2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.
3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de este texto refundido, o disposición reglamentaria que los sustituya.
b) Documentos con eficacia normativa:
1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general, 1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.ª anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.
2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.
3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

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

Artículo 40. Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.
1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 76 de este texto refundido y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y este texto refundido; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.
3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:
a) Documentos sin eficacia normativa:
1.º Memoria informativa y justificativa.
2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.
3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
4.º Inventario de edificaciones existentes.
5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.
b) Documentos con eficacia normativa:
1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación

estructural.
2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

Artículo 41. Estudios de detalle.
1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

CAPÍTULO IV
Art de protecciones y planes especiales

Artículo 42. Catálogo de protecciones.
1. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.
2. El catálogo de protecciones deberá contener todos los elementos territoriales existentes en un municipio sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo. Además de los elementos citados, el catálogo podrá contener otros elementos que, aun no gozando de la protección específica definida por la legislación vigente, se estima que deben considerarse junto a los anteriores, en razón de su interés local o por su incidencia territorial y urbanística.
3. Los elementos que forman parte del catálogo de protecciones podrán identificarse tanto individualmente, como formando parte de un conjunto.
4. El catálogo de protecciones diferenciará, al menos, tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones, se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Cada una de ellas tendrá el siguiente contenido:
a) Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; su situación y descripción general.
b) Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.
c) Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.
d) Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

e) Plano general con la situación y emplazamiento de todos los elementos catalogados.
f) Determinaciones generales a incorporar en el plan general estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.
5. Todo plan general estructural deberá contener necesariamente un catálogo de protecciones, que abarcará todo el término municipal, con independencia de que se pueda formular, revisar o modificar de manera separada; en ese caso, se incorporará al registro autonómico que recoge los catálogos como instrumento independiente.
6. A los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local.
7. Al objeto de poder normalizar el tratamiento urbanístico y territorial de los elementos y conjuntos catalogados del patrimonio cultural, y sin que ello afecte a las categorías de protección establecidas por su legislación correspondiente, dichos elementos se caracterizarán según los niveles de protección determinados en el anexo VI de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
8. Cuando se redacte un catálogo de protecciones, formulado de forma independiente a otro instrumento de planeamiento, podrá elaborarse, tramitarse y aprobarse para una o varias de las secciones que componen dicho catálogo, constituyendo por sí mismo un catálogo de protección, sin perjuicio de que con posterioridad puedan incorporarse las secciones restantes.

Artículo 43. Planes especiales.
1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere este texto refundido y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.
Asimismo, los planes especiales serán el instrumento para el análisis detallado del territorio y la ordenación urbanística cuando se trate de planes dirigidos a la minimización del impacto ambiental.
2. Su documentación será la siguiente:
a) Documentos sin eficacia normativa:
1.º Documentación informativa gráfica y escrita.
2.º Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.
3.º Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
4.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.
b) Documentos con eficacia normativa:
1.º Ordenanzas.
2.º Catálogo, cuando sea preciso.
3.º Planos de ordenación.

CAPÍTULO V
Competencias para la aprobación de los planes

Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento.
1. El Consell es el órgano competente para aprobar, mediante el decreto, la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana y los planes de acción territorial promovidos por la Generalitat, salvo

distinta previsión de su legislación específica.[22]
2. Corresponde a la conselleria competente en medio ambiente intervenir como órgano ambiental en la elaboración y tramitación de los planes.
3. Corresponde a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje:
a) Intervenir en la elaboración y tramitación de los planes.
b) Formular y tramitar los planes de acción territorial que atiendan a sus competencias.
c) Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.
d) Informar los instrumentos de paisaje cuando la aprobación del plan **o proyecto** correspondiente sea estatal o autonómica y aprobar los programas de paisaje promovidos por la Generalitat.[23]
e) Suprimido.[24]
f) Subrogarse en las competencias urbanísticas municipales, excepcionalmente y previo apercibimiento, cuando el ayuntamiento falte gravemente a sus responsabilidades.
g) Asumir las competencias municipales en materia de tramitación y aprobación de programas de actuación integrada o aislada y, también, de otorgamiento de licencias, autorizaciones o permisos vinculados a actuaciones urbanísticas con un elevado grado de impacto supramunicipal, ligadas a proyectos de interés autonómico, previa audiencia a los municipios afectados.[25]
4. La Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales. La promoción, tramitación, aprobación y gestión de estos planes corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial, en su caso.
5. Los municipios pueden ejercer mancomunadamente sus competencias urbanísticas o encomendarlas a consorcios interadministrativos.
6. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores. **Asimismo, los ayuntamientos serán competentes para informar los instrumentos de paisaje cuando estos acompañen a planes o proyectos sobre los que les corresponda su aprobación**.[26]
7. Por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y de la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, cabe suspender la vigencia de los planes de ámbito municipal y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan en situaciones excepcionales.

[22] El punto 1 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se elimina el párrafo segundo que antes contenía ese punto 1.
[23] Letra d) redactada por el Decreto ley 7/2024. Se añade lo que figura en negrita.
[24] La letra e) que se refería a los proyectos de inversión estratégica, se suprime por el Decreto ley 7/2024.
[25] La nueva letra g) añadida por el Decreto ley 7/2024.
[26] Punto 6 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se añade lo que se destaca en negrita.

TÍTULO III
Procedimiento de elaboración y aprobación de planes

CAPÍTULO I
Tipos de procedimientos en el planeamiento

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes.
1. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 de este texto refundido y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:
a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.
b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.[27]
2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.
3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:
a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.
b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.
El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
4. Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de

[27] Letra c) redactada por el Decreto ley 7/2024. Se elimina la referencia a los suprimidos proyectos de inversión estratégica.

evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

Los catálogos de bienes y espacios protegidos se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos de la regulación básica protectora. En cualquier caso, se sujetará al procedimiento de evaluación ambiental aquellas modificaciones del catálogo de inmuebles que se emplacen en suelo rural.[28]

5. El procedimiento de evaluación ambiental regulado en este texto refundido también será de aplicación a la evaluación ambiental de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica autonómica previstos en otras leyes.

CAPÍTULO II
Tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica

Artículo 47. Objetivos de la evaluación ambiental y territorial estratégica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Órgano ambiental: órgano de la administración que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula los informes ambientales y territoriales estratégicos y las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan.

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

[28] Apartado 4 redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. Se destaca en negrita la novedad en relación con redacción anterior.

e) Público: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos legalmente constituidos.
f) Público interesado: a los efectos de este texto refundido, se entenderá por público interesado:
1.º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesada según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.
2.º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:
I) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular o corregir las desigualdades por razón de género, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.
II) Que esté legalmente constituida, y que se haya personado en forma en el expediente.
III) Que, según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan.
IV) Las plataformas o colectivos que se personen en el expediente y que agrupen de manera estable –o creadas con ocasión del plan de que se trate– a personas físicas y jurídicas sin ánimo de lucro, bastará para recibir el reconocimiento de la condición de público interesado de la plataforma o colectivo que al menos una de las personas jurídicas integrantes cumpla con los requisitos precedentes.

Artículo 49. El órgano ambiental.
1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.
2.- El órgano ambiental 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 los siguientes casos:
a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.
b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.
c). En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

Artículo 50. Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.
1. La tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:
a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.
b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en el presente texto refundido.
c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental, en el caso del procedimiento simplificado.
d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión inicial del plan, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.
e) Sometimiento de la versión inicial del plan y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.
f) Elaboración de la propuesta de plan.
g) Declaración ambiental y territorial estratégica.
h) En su caso, adecuación del plan a la declaración ambiental y territorial estratégica.
i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en el presente texto refundido en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan, nueva información al público.

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

Artículo 51. Actuaciones previas a la redacción de determinados instrumentos de planeamiento

1. Antes de la elaboración del borrador de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, de los planes de acción territorial y del plan general estructural, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas 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. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

3. No será necesario efectuar la consulta previa en el caso de modificaciones del plan general estructural ni en el resto de planes.[29]

Artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:
a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
c) El desarrollo previsible del plan.
d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:
a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

[29] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024,

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.
4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al órgano promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición de la persona interesada o a iniciativa del órgano ambiental, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.
Asimismo, si el órgano ambiental estimara de modo inequívoco que el plan es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará sus razones, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Artículo 53. Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.
1. El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un **plazo de treinta días hábiles** desde la recepción. **Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**.[30]
2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, o transcurrido el plazo otorgado para ello, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:
a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.
b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.
c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

[30] Punto 1 redactado por el Decreto ley 7/2024. El plazo es en todo caso de 30 días. Y se añade el párrafo que se destaca en negrita.

d) Una resolución de informe ambiental, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, y del análisis de las contestaciones a las consultas realizadas, que el plan sí tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se considera, de modo inequívoco, que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

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

4. El documento de alcance incluirá:[31]

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

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

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

6. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico caducará si, transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, **este no hubiera acordado iniciar el trámite de participación al público y consultas** previsto en el artículo 55 de este texto refundido. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por acuerdo del órgano ambiental otros dos años más.[32]

7. El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la 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, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.[33]

8. La resolución de informe ambiental emitida de acuerdo con el artículo 53.2.d se notificará al órgano promotor y al órgano sustantivo y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El informe ambiental se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.

Artículo 54. Elaboración de la versión inicial del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico.

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

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

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

[31] Punto 4 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se elimina el contenido de la anterior letra c) que se refería al plan de participación como contenido del documento de alcance.

[32] Punto 6 redactado por el Decreto ley 7/2024. La diferencia en negrita. Antes el plazo de dos años lo era hasta la remisión de la solicitud de aprobación de la declaración ambiental estratégica. Ahora es hasta la aprobación inicial y exposición al público del plan. Esta redacción es aplicable a los procedimientos anteriores en los términos de la Disposición transitoria segunda del Decreto ley, transcrita en la nota 1.

[33] Punto 7 redactado por el Decreto ley 7/2024. La diferencia está en la posibilidad de la prórroga por otros dos. Esta redacción es aplicable a los procedimientos anteriores en los términos de la Disposición transitoria segunda del Decreto ley, transcrita en la nota 1

procedimiento, para evitar su repetición.
b) Facilitar la información especificada en el anexo VII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar la calidad del estudio.
c) Ser accesible e inteligible para el público y las administraciones públicas afectadas y contener un resumen no técnico de la información a que se refiere el anexo VII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
d) Incluir e integrar los estudios exigidos por la legislación sectorial para analizar los impactos en sectores específicos tales como movilidad, vivienda, Red Natura 2000, patrimonio cultural, paisaje, entre otros.
3. Para la elaboración del estudio ambiental y territorial estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma administración pública que promueve el plan, o por otras administraciones públicas.

Artículo 55. Participación pública e informes[34]

1. La administración promotora del Plan lo aprobará inicialmente y abrirá un trámite de participación pública y de solicitud de informes a las administraciones sectoriales afectadas.

2. La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de amplia difusión. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El período de información al público será de 45 días hábiles, durante el que se podrán presentar alegaciones.

3. Simultáneamente a la información al público, se solicitarán los informes de las administraciones sectoriales afectadas que resulten necesarios. Estos informes se regirán por lo establecido en el artículo 60 de este texto refundido.

Asimismo, cuando resulte necesario, se solicitará informe a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

4. En relación con los informes sectoriales no emitidos en plazo la administración promotora podrá requerir a la Generalitat para que convoque a las administraciones con competencias afectadas a una comisión informativa de urbanismo de coordinación, en la que podrá evacuarse incluso de forma verbal. El contenido de este informe será recogido de forma literal y en un apartado específico del acta.

Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la comisión informativa de coordinación de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos. Esta advertencia se pondrá de manifiesto en la convocatoria de la comisión informativa de coordinación.

Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre sí impidiera la aprobación del plan y la consecución de los intereses públicos que este implica, los servicios técnicos de la comisión informativa de coordinación podrán adjuntar a la convocatoria de la comisión una solución técnica que armonice ambos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas. La emisión del informe definitivo a la solución técnica final en este caso se efectuará con la misma forma y efectos indicados en el párrafo anterior.

No se considerará informe contradictorio al contenido del plan la incomparecencia a la comisión informativa de coordinación, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente. La oposición a la aprobación y entrada en vigor del plan deberá efectuarse a través de los requerimientos previstos en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa, a cuyos efectos la aprobación del plan se notificará de forma fehaciente a las administraciones que no hayan emitido informe expreso.

Lo establecido en este punto no resultará de aplicación si la ley sectorial respectiva regula

[34] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024. Esta redacción es aplicable a los procedimientos anteriores en los términos de la Disposición transitoria segunda del Decreto ley, transcrita en la nota 1.

de forma expresa el sentido del silencio de sus informes.

5. Si, como consecuencia de los informes y alegaciones recibidas, se pretendiera introducir cambios sustanciales en la versión inicial del plan, antes de adoptarlos se efectuará una nueva información al público por espacio de veinte días mediante un anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web de la administración promotora. En este período se admitirán nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos, pero podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos que no hubieran sido objeto de modificación respecto de la primera información al público.

6. Finalizado el trámite de información al público, la administración promotora elaborará un documento en el que se examinará los resultados del trámite efectuado y se justificará cómo se toman en consideración en la nueva propuesta del plan.

Artículo 56. Propuesta de plan y declaración ambiental y territorial estratégica.

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

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

a) El estudio ambiental y territorial estratégico.

b) Los resultados del trámite de participación al público.[35]

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

d) La justificación de que se han cumplido las previsiones legales propias del proceso de elaboración y evaluación ambiental y territorial estratégica del plan.[36]

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

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

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

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

4. Si, una vez realizado el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, el órgano ambiental concluyera que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a este texto refundido o que se requiere información adicional para formular la declaración ambiental y territorial estratégica, solicitará la subsanación o cumplimentación al órgano promotor o sustantivo en los términos de la legislación del Estado sobre evaluación ambiental. Si, transcurridos tres meses, el órgano ambiental no hubiera recibido la subsanación del expediente o la documentación adicional requerida, o si, una vez presentada, fuera insuficiente, de conformidad con la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental y de régimen jurídico y procedimiento administrativo común, procederá al archivo de las actuaciones, dando por finalizada la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento ordinario. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

5. El órgano ambiental continuará con el procedimiento siempre que disponga de los elementos de

[35] Letra b) redactada por el Decreto ley 7/2024,

[36] Letra d) redactada por el Decreto ley 7/2024.

juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica. Si en el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica no constara alguno de los informes de las administraciones públicas afectadas, consultadas conforme a lo previsto en este capítulo, y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica, actuará de acuerdo con lo previsto para este supuesto en la legislación del Estado en materia de evaluación ambiental.
6. Una vez realizado el análisis técnico y cuando, en su caso, se haya completado el estudio ambiental y territorial estratégico, el órgano ambiental formulará la declaración ambiental y territorial estratégica. Esta declaración tendrá una exposición de los hechos, que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de las consultas, así como de la información pública, y las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan, con carácter previo a su aprobación definitiva.
7. La declaración ambiental y territorial estratégica será coherente con el documento de alcance y las demás actuaciones de la administración autonómica a lo largo del procedimiento. El órgano ambiental podrá aplicar nuevos criterios motivados por circunstancias sobrevenidas de carácter relevante, siempre que sean debidamente justificadas, o por haber transcurrido más de dos años desde su anterior pronunciamiento. La declaración ambiental y territorial estratégica debe ponderar y armonizar el resultado de los informes y documentos que precedan su emisión, con una valoración razonada de su relevancia y contenido, resolviendo con motivación propia sobre las determinaciones finales que hayan de incorporarse al plan o, en su caso, sobre la inviabilidad ambiental o territorial del plan en los términos propuestos.
8. La declaración ambiental y territorial estratégica se emitirá en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de toda la documentación ante el órgano ambiental; plazo que el citado órgano podrá prorrogar por otros tres meses, cuando la complejidad del asunto lo requiera. Se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana la declaración ambiental y territorial estratégica y se pondrá a disposición del público en la página web de la Generalitat.
9. La declaración ambiental y territorial estratégica tendrá naturaleza de informe preceptivo y determinante. Por tanto, no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso–administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Artículo 57. Aprobación del plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica y publicidad.
1. Una vez emitida la declaración ambiental y territorial estratégica, se remitirá al órgano promotor a los efectos de que incluya en el plan, si las hubiera, las determinaciones establecidas en la citada declaración, antes de la aprobación del plan. Si el órgano promotor no fuera el competente para la aprobación definitiva del plan, deberá remitir la propuesta de plan y la declaración ambiental y territorial estratégica al órgano que, conforme al artículo 44 de este texto refundido o a su legislación sectorial, ostente la competencia para su aprobación definitiva.
2. El órgano competente resolverá sobre la aprobación del plan de acuerdo con este texto refundido o con la normativa sectorial aplicable, verificando la inclusión de las determinaciones de la declaración ambiental y territorial estratégica y tomando en consideración razonada los estudios y documentos sectoriales que lo acompañan. El plazo para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos y territoriales será de tres meses desde la recepción de la documentación completa.
3. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, este se aprobará definitivamente, salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y,

verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.
4. Si con carácter previo a la aprobación definitiva del plan fuere necesario solicitar nuevos informes, en caso de que, transcurrido el plazo establecido para su emisión, esta no se produjera, o existiera contradicción en el contenido de dos o más informes, se actuará de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 55.
5. A los efectos de lo regulado en el apartado tercero de este artículo, se entiende por correcciones aquellas que tengan por objeto la incorporación de modificaciones, determinaciones o contenidos al instrumento de planeamiento en tramitación, en los términos que se indiquen en el acuerdo aprobatorio supeditado, sin implicar un nuevo acuerdo aprobatorio, o que se refieran a la forma de presentación del documento, como la elaboración de un texto refundido u otros supuestos análogos.
6. Junto al documento de plan, para su aprobación, el órgano promotor tendrá que presentar un documento con el contenido de las letras b y c del apartado 7 de este artículo.
7. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos municipales, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el boletín oficial de la provincia. El acuerdo de aprobación definitiva del resto de planes, junto con sus normas urbanísticas, se publicará, para su entrada en vigor, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. Esta publicación incluirá los siguientes documentos:
a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan.
b) La declaración ambiental y territorial estratégica.
c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan.
8. Los planes entrarán en vigor a los quince días de su publicación.
9. Toda la documentación se presentará según los formatos establecidos en el anexo IX de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
10. Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia, y por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados.[37]

Artículo 58. Seguimiento y modificación de la declaración ambiental y territorial estratégica.
1. El órgano promotor deberá poner a disposición del público, administraciones públicas afectadas y órgano ambiental, una copia del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información.
2. El órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito.

[37] Apartado 10 introducido por la Ley 7/2023. Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2023, *"los Ayuntamientos deberán cumplir con lo dispuesto en el apartado 10 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en el plazo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley".* La Ley 7/2023, de 26 de diciembre, entró en vigor el 1 de enero de 2024.

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

Artículo 59. Caducidad de la declaración ambiental y territorial estratégica.

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

2. La parte promotora podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental y territorial estratégica por un plazo de dos años antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por la parte promotora suspenderá el plazo del apartado anterior.[38]

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

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

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

Artículo 60. Reglas especiales en relación con la emisión de informes sectoriales[39]

1. El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo de emisión del informe se continuará con la tramitación del procedimiento.

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 podrán no ser 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.

3. Los informes se entenderán favorables, sin perjuicio de las prescripciones que contengan, excepto cuando hagan constar expresa y motivadamente su carácter desfavorable, el cual sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las que el informe resulte preceptivo.

4. En el caso de que el plan hubiera sufrido alguna modificación durante su tramitación, no será exigible un segundo informe siempre que el órgano promotor se hubiera limitado a cumplir lo prescrito en el primero. Los sucesivos informes, en su caso, no podrán disentir del anterior respecto

[38] Los puntos 1 y dos redactados por el Decreto ley 7/2024. El plazo inicial de vigencia se pasa de 2 a 4 años. Esta redacción es aplicable a los procedimientos anteriores en los términos de la Disposición transitoria segunda del Decreto ley, transcrita en la nota 1

[39] Artículo redactado por el Decreto Ley 7/2024. Esta redacción es aplicable a los procedimientos anteriores en los términos de la Disposición transitoria segunda del Decreto ley, transcrita en la nota 1

de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el anterior.

5. El régimen de los informes sectoriales que deban emitir los órganos de la Administración General del Estado se regulará por su legislación específica. Los apartados del 2 al 4 de este artículo se aplicarán únicamente en lo que sea compatible con dicha legislación.

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

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.[40]

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

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

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

[40] Letra a) redactada por el Decreto ley 7/2024. El plazo se fija directamente, no con la indicación de que sea como mínimo y se cambia la remisión legal-

Artículo 62. Tramitación simultánea de distintos planes.

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

2. Cuando se tramite simultáneamente un plan general estructural y un plan de ordenación 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 uno de los planes.

b) Se emitirá por el órgano ambiental autonómico un documento de alcance que dará cobertura al plan general estructural. El órgano ambiental municipal emitirá un documento de alcance que dará cobertura al plan general pormenorizado.

c) Se pueden compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos planes.

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

e) El ayuntamiento remitirá al órgano ambiental autonómico la propuesta de plan general estructural para que emita la declaración ambiental estratégica.

f) El plan general estructural se aprobará con carácter previo al planeamiento de ordenación pormenorizada.

g) Si, como consecuencia de la aprobación definitiva autonómica del plan estructural, el ayuntamiento propusiera mejoras en la ordenación pormenorizada que cambiasen aspectos sustanciales de la versión inicial de esta, se efectuará una nueva información al público en los términos del apartado 6 del artículo 55 de este texto refundido. En ningún caso podrán adoptarse cambios o propuestas que se aparten de las determinaciones establecidas en el plan general estructural que contiene la ordenación estructural.

h) Tras la aprobación definitiva autonómica del plan general estructural y, si procede, de la nueva información al público, el ayuntamiento efectuará la aprobación definitiva del plan pormenorizado, previa declaración ambiental estratégica emitida por el órgano ambiental municipal.

CAPÍTULO IV
Tramitación de los proyectos de inversión estratégica sostenible

Artículo 63. Procedimiento para la declaración de un proyecto como Proyecto de Interés Autonómico. Fase de admisión [41]

1. El procedimiento para declarar un proyecto como Proyecto de Interés Autonómico seguirá las fases que se señalan en este artículo y en los artículos 63bis a 63quáter de este texto refundido.

2. La fase de admisión seguirá estos trámites:

a. La persona promotora del proyecto deberá solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la admisión a trámite de la iniciativa de inversión, acompañando una memoria que incluya los siguientes apartados:

i. Justificación de su interés general y estratégico para la Comunitat Valenciana y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 de este Texto Refundido.

ii. Justificación y delimitación de su localización y ámbito territorial, comprendiendo el término o términos municipales en que se sitúe y la descripción de los terrenos y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

iii. Justificación y descripción detallada de las características técnicas del proyecto de la iniciativa de inversión, incluyendo la instalación principal proyectada, así como otras instalaciones complementarias requeridas para el funcionamiento de la instalación principal (almacenamiento, suministro de energía, depuración y vertidos, y otras) y de las obras que se tengan que realizar

[41] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

para la adecuada conexión e integración del proyecto con el conjunto de redes de infraestructuras y servicios públicos.

iv. Plazos de inicio y terminación de las obras de ejecución del proyecto, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

v. Compromisos efectivos que se aportan ante la Generalitat que garanticen la ejecución del proyecto, que no podrán ser en ningún caso inferiores a un aval a primer requerimiento a favor de la Generalitat por importe mínimo del 10 % de la inversión a realizar.

vi. Informe de viabilidad económica del Proyecto.

vii. Estudio de impacto ambiental en su caso.

viii. Certificado de verificación documental prevista en el artículo 23 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana.

ix. Conformidad del proyecto a ejecutar con la ordenación urbanística en vigor aplicable a los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación vinculado a la iniciativa de inversión, mediante informe emitido por entidad colaboradora de la administración inscrita en el registro de entidades colaboradoras de verificación y control de actuaciones urbanísticas de la Generalitat, precisando, en su caso, las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente alteradas por la aprobación definitiva del Proyecto.

Cuando la ejecución del Proyecto requiera la adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística vigente, la persona promotora presentará el documento de modificación del planeamiento vigente y un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, con el contenido previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

x. Cualesquiera otros documentos que resulten necesarios en atención a los beneficios urbanísticos que, en su caso, solicitase la persona promotora de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de este Texto Refundido.

b. La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo contará con un plazo de un mes para pronunciarse sobre la admisión o no de la iniciativa de inversión a la vista del cumplimiento de los objetivos y características señalados en el artículo 17.1 y 3 de este Texto Refundido.

Durante ese plazo podrá requerir a la persona solicitante, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

Así mismo, durante ese plazo, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo recabará el informe de la conselleria competente por razón de la materia sobre la idoneidad del proyecto desde el punto de vista del cumplimiento de los objetivos señalados en el artículo 17.1 de este Texto Refundido y sobre su viabilidad económica.

Artículo 63 bis. Procedimiento para la declaración de un proyecto como Proyecto de Interés Autonómico. Fase de Evaluación Ambiental.[42]

1. Admitida la iniciativa de inversión por parte de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se iniciará la fase de evaluación ambiental conforme a la tramitación prevista en el capítulo II del título II de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana, para las autorizaciones ambientales integradas, con las siguientes particularidades:

a. Verificación formal y admisión a trámite: La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirá el proyecto al órgano sustantivo ambiental, al ayuntamiento o ayuntamientos afectados y a las administraciones y órganos sectoriales con competencias afectadas por el mismo para su examen e informe de suficiencia, idoneidad, conformidad y compatibilidad con la ordenación urbanística y normativa sectorial durante el plazo de 20 días Estos informes tendrán el carácter y los efectos previstos en los artículos 33 y siguientes de la Ley 6/2014, de 25 de julio.

[42] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

Recibidos los informes o transcurrido dicho plazo sin efectuarse pronunciamiento al respecto, se acordará sobre su admisión a trámite. La falta de emisión en plazo de dichos informes no impedirá la tramitación del expediente de autorización ambiental integrada, si bien los emitidos fuera de plazo y recibidos antes de dictarse la propuesta de resolución deberán ser tenidos en consideración cuando se formule ésta.

b. Información pública y trámite de audiencia: Admitido a trámite se dará audiencia a todas las personas interesadas y se someterá el proyecto a información pública, por plazo de treinta días. En el trámite de información pública se salvaguardarán los aspectos confidenciales del proyecto que indique el solicitante de la Declaración como Proyecto de Interés Autonómico.

c. Evaluación de impacto ambiental: Concluido el trámite de información pública, cuando el proyecto se encuentre sometido a evaluación de impacto ambiental, el órgano sustantivo ambiental remitirá al órgano ambiental copia del expediente, junto con las alegaciones recibidas, acompañado, en su caso, de las observaciones que estime oportunas, al objeto de que se formule declaración de impacto ambiental en el plazo máximo de 2 meses.

Si el resultado de la evaluación de impacto ambiental fuera desfavorable y, en consecuencia, impide el otorgamiento de la autorización ambiental integrada, el órgano sustantivo ambiental dictará resolución motivada denegando la autorización y poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental.

d. Dictamen ambiental y propuesta de resolución: Concluidos los trámites anteriores, incluido el trámite de audiencia a los interesados, el órgano sustantivo ambiental remitirá el expediente a la Comisión de Análisis Ambiental Integrado para que efectúe el dictamen ambiental del proyecto y eleve su propuesta de resolución al órgano competente para resolver.

Si el dictamen de la Comisión declarase que el proyecto es manifiestamente inviable por razones ambientales se emitirá el informe en este sentido, para que el Consell tome la decisión que proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 63 ter de esta ley.

e. Resolución: La resolución de la autorización ambiental integrada se dictará en el plazo máximo de seis meses establecido en el Real decreto legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, contándose dicho plazo desde la fecha en que el órgano sustantivo ambiental haya recibido la comunicación a la que se refiere la letra a) anterior.

2. Si la iniciativa de inversión requiriese aprobar una modificación del planeamiento vigente para la viabilidad del proyecto, la evaluación ambiental y territorial estratégica de dicha modificación del planeamiento vigente, que se referirá exclusivamente a las condiciones requeridas para la viabilidad del proyecto, se realizará, por el procedimiento simplificado, conjuntamente con la evaluación ambiental del proyecto. En tal caso:

a. Las consultas a las personas y administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 30 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, se realizará al mismo tiempo que se lleva a cabo el trámite de remisión al ayuntamiento y a las administraciones sectoriales con competencias afectadas, según dispone el apartado 1.a) de este artículo.

b. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, emitirá su informe ambiental estratégico en el mismo plazo que señala el apartado 1.f) de este artículo.

3. Serán nulos de pleno derecho los actos que impliquen directa o indirectamente la suspensión de la ejecución del Proyecto de Interés Autonómico, dictados por el Ayuntamiento o por cualquier otro órgano con competencia sectorial de carácter local o autonómico.

Artículo 63 ter. Procedimiento para la declaración de un proyecto como Proyecto de Interés Autonómico. Fase de Declaración por el Consell.[43]

1. Obtenida la autorización ambiental integrada, superada la fase de evaluación ambiental del proyecto y, en su caso, realizada favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual de la normativa urbanística, la conselleria competente en materia de

[43] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

ordenación del territorio y urbanismo elevará al Consell de la Generalitat la iniciativa de inversión para su declaración como Proyecto de Interés Autonómico.

2. Si el resultado de la autorización ambiental integrada o de la fase de Evaluación Ambiental hubiese sido que el proyecto es manifiestamente inviable por razones ambientales, el Consell acordará su inadmisión o, apreciando el interés público en el mismo, lo devolverá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para que abra una fase de diálogo con todas las administraciones competentes, sin menoscabar la autonomía de la administración afectada, y una vez elevado de nuevo al Consell, acordará lo que proceda.

3. La declaración del Consell como Proyecto de Interés Autonómico especificará el órgano competente en cada caso para realizar la revisión de la autorización ambiental integrada otorgada al proyecto, la tramitación y autorización de las posibles modificaciones de la instalación y el seguimiento y control de la actividad que se desarrolle.

4. En caso de que, conforme al apartado 2 del artículo anterior, resultase necesaria la aprobación de una modificación del planeamiento vigente, el acuerdo del Consell incluirá en su contenido las previsiones estrictamente indispensables para resolver las dificultades que pudieran presentarse en la correcta aplicación de la ordenación urbanística municipal.

Estas previsiones formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de Normas Transitorias, hasta que tenga lugar la adaptación de la ordenación urbanística por parte del ayuntamiento respectivo.

5. El plazo para que el Consell declare o no como Proyecto de Interés Autonómico será, como máximo, de tres meses a contar desde la recepción por su parte de toda la documentación que le ha de remitir la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Transcurrido ese plazo se entenderá desestimada la iniciativa.

6. La Declaración como Proyecto de Interés Autonómico será inmediatamente ejecutiva y posibilitará el inicio de la construcción del proyecto.

7. Una vez publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* la declaración del Consell como Proyecto de Interés Autonómico y, en su caso, con el texto íntegro de las Normas Transitorias estrictamente indispensables para posibilitar la correcta aplicación de la ordenación urbanística municipal en tanto se produce la adaptación de esta por parte del ayuntamiento, el promotor quedará facultado para el inicio de la construcción del proyecto.

Artículo 63quáter. Procedimiento para la declaración de un proyecto como Proyecto de Interés Autonómico. Fase de ejecución.[44]

1. Con carácter previo a la eficacia del acuerdo que declare el Proyecto de Interés Autonómico, se exigirá a la persona promotora que garantice los compromisos adquiridos y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en este.

Las garantías que deberá presentar el promotor podrán ser de carácter financiero o real y deberán ser suficientes para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor y de las obligaciones impuestas en la misma por el Consell.

La cuantía de la garantía se fijará motivadamente en la resolución que declare el Proyecto de Interés Autonómico, ascendiendo como máximo al 20 por ciento de la valoración económica concreta de tales compromisos y obligaciones impuestas.

2. Antes del inicio de la construcción del proyecto, el promotor deberá presentar ante los órganos competentes por razón de la materia los proyectos específicos acompañados de los certificados expedidos por un organismo de certificación administrativa (OCA).

Los órganos competentes por razón de la materia verificarán la incorporación a los proyectos de las condiciones sectoriales y/o ambientales, que afecten a sus respectivas competencias, que, en su caso, el Consell pudiera haber impuesto en su declaración como Proyecto de Interés Autonómico, emitiendo a tal efecto una resolución favorable al inicio de la construcción del proyecto.

[44] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

Esta verificación se deberá realizar en el plazo de un mes, entendiéndose favorable o positiva al inicio de la construcción del proyecto siempre que este último venga acompañado de un certificado favorable emitido por un organismo de certificación administrativa (OCA).

3. Si el Proyecto de Interés Autonómico comporta la ejecución de las obras de urbanización y edificación, corresponderá a la Administración municipal, que informará de su evolución y finalización al órgano autonómico responsable. No obstante, de manera subsidiaria, la Administración autonómica podrá actuar en caso de inactividad municipal o en el supuesto de que el proyecto se desarrolle en varios términos municipales, si los municipios no logran alcanzar un acuerdo sobre la distribución y/o delegación entre sí de sus competencias.

4. El incumplimiento por la parte promotora de las condiciones y plazos de ejecución estipulados determinará la caducidad del acuerdo que declaró el proyecto como Proyecto de Interés Autonómico y la incautación de las garantías prestadas, así como la obligación de indemnizar, por parte del promotor, todos los daños y perjuicios provocados al territorio, al medio ambiente y a la Administración de la Generalitat.

5. La caducidad del acuerdo que declaró el Proyecto de Interés Autonómico conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 64. Beneficios y efectos susceptibles de ser reconocidos en el acuerdo del Consell que declare un Proyecto de Interés Autonómico.[45]

1. El acuerdo del Consell que declare un Proyecto de Interés Autonómico, podrá:

a. Eximir al proyecto que se pretenda realizar de las licencias municipales de obra y de actividad y de las autorizaciones cuya regulación sea competencia de la Generalitat. Para el resto de licencias regirá lo que se determina en la legislación estatal básica y en la normativa comunitaria europea.

b. Reconocer a favor del promotor del proyecto la condición de beneficiario de la expropiación forzosa, declarando la necesidad de ocupación de los bienes o adquisición de los derechos afectados. Si así se solicita por el promotor, el acuerdo que declare un Proyecto de Interés Autonómico implicará la urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten precisos para la ejecución del proyecto a los efectos previstos en el art. 52 de la Ley sobre Expropiación Forzosa.

c. Acordar la reparcelación forzosa y la enajenación directa de bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo para la implantación del proyecto declarado como Inversión de Interés Autonómico o la adjudicación directa de concesiones demaniales sobre suelos de dominio público vacantes de titularidad de la Generalitat que resulten adecuados por condiciones de localización, entorno, accesibilidad a infraestructuras de conexión u otras características para la implantación del proyecto que se pretenda llevar a cabo.

d. Habilitar excepcionalmente suelo no urbanizable protegido, siempre que resulte éste específicamente apto para la implantación del proyecto declarado como Proyecto de Interés Autonómico. Si el acuerdo del Consell reconociera este beneficio establecerá las medidas correctoras y compensatorias que procedan que serán imperativas y cuya materialización quedará garantizada con las garantías prestadas por el promotor.

e. Reconocer el derecho a la aplicación de las bonificaciones de la cuota de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados previstas para los proyectos de interés autonómico.

2. El Consell especificará en su acuerdo las obligaciones que expresamente debe asumir el promotor, entre las que se podrán contemplar:

a. La indemnización por todos los derechos preexistentes que resulten afectados con la ejecución del proyecto y que resulten incompatibles con el mismo.

[45] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

b. La constitución de avales y garantías que procedan necesarias para garantizar la ejecución del proyecto.

c. El abono de la tasa que, en su caso, se pudiera regular por la prestación del servicio vinculado a la tramitación y declaración de un proyecto de interés autonómico.

d. El abono de una prestación pública patrimonial como participación pública en las plusvalías urbanísticas que se pudiesen generar por la declaración de un proyecto de interés autonómico, cuya determinación deberá ser objeto de regulación mediante ley.

Artículo 65. Aspectos urbanísticos y expropiatorios derivados de la declaración como proyecto de interés autonómico[46]

1. Las normas transitorias que se puedan aprobar por el Consell al declarar el Proyecto de Interés Autonómico, como en general el tratamiento en el planeamiento urbanístico municipal, tendrán que contemplar:

a. Que urbanísticamente todo el emplazamiento constituirá una única zona de ordenación urbanística, cuyo uso predominante, así como el resto de las determinaciones urbanísticas que se tengan que establecer vendrán definidas por el propio proyecto que se haya declarado como Proyecto de Interés Autonómico.

b. Que todos los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación, tales como el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora, las alineaciones del volumen y cualesquiera otros de naturaleza análoga vendrán referenciados a los cuerpos volumétricos contemplados en el proyecto.

c. Que la ejecución del Proyecto de Interés Autonómico resulta incompatible con los procesos reparcelatorios, es decir, toda la superficie ocupada por el proyecto quedará afecta como una única parcela urbanística al proyecto que se apruebe, con inscripción registral de dicha condición sobre la finca o fincas registrales comprendidas.

Solo de forma excepcional el Consell podrá autorizar la configuración física y registral de distintas parcelas urbanísticas con personas titulares distintas, pero los usos y edificaciones autorizables en las mismas siempre deberán estar directamente relacionados, o ser complementarios, con la actividad que haya sido declarada como Proyecto de Interés Autonómico.

2. Si el promotor solicitase habilitar excepcionalmente suelo no urbanizable protegido deberá justificar su especial idoneidad para la implantación del proyecto que desea llevar a cabo, justificando la imposibilidad de emplazamiento en otro lugar, y deberá justificar a nivel ambiental, territorial y paisajístico la implementación a su costa de las medidas correctoras y compensatorias que considera adecuadas para minimizar el impacto que la ocupación de ese suelo implica.

Sobre esta cuestión especifica deberá existir un pronunciamiento expreso en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. Para que la declaración de proyecto de interés autonómico pueda reconocer el beneficio de la rápida y urgente ocupación, a efectos expropiatorios, el promotor deberá incorporar a la documentación que se presente una relación concreta e individualizada de los bienes y derechos de necesaria y urgente ocupación, que se expondrá al público junto con el resto de la documentación presentada en el trámite de información pública de la fase de evaluación ambiental y territorial estratégica, debiendo igualmente notificarse individualmente a los propietarios afectados para que puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho.

Además, el promotor deberá presentar, como condición de eficacia del acuerdo del Consell que apruebe el Proyecto de Interés Autonómico una garantía financiera equivalente al valor del justiprecio estimado en sus hojas de aprecio de los bienes a los que afecte esa declaración, siendo responsabilidad del beneficiario, que quedará garantizada por las garantías prestadas, el satisfacer el justiprecio definitivo de los mismos.

[46] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

Artículo 66. Aspectos patrimoniales derivados de la Declaración como proyecto de interés autonómico[47]

1. Para reconocer y acordar el beneficio de la enajenación directa de bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, el promotor deberá incorporar a su documentación la identificación de estos bienes, especificando la Administración a la que pertenecen, la naturaleza demanial o patrimonial de estos y justificar la especial idoneidad de los mismos para la implantación del proyecto.

2. Con carácter previo al acuerdo del Consell se dará traslado a la conselleria competente en materia de patrimonio de la Generalitat para que se pronuncie sobre su aceptación o rechazo a la enajenación u otorgamiento de la concesión demanial.

3. En el caso de aceptación, la conselleria competente en materia de patrimonio de la Generalitat deberá remitir junto con su informe el documento de Condiciones a que a su juicio deberá quedar sujeta la transmisión directa o el otorgamiento directo de la concesión demanial en el que deberá especificar:

a. En el caso de la transmisión, el precio de la misma calculado en función de la tasación del bien de que se trate.

b. En el caso del otorgamiento de la concesión, especificará el canon propuesto, el plazo de duración que no podrá ser inferior a 30 años, las obligaciones de conservación y mantenimiento y las reglas para la reversión del terreno objeto de la concesión a la finalización de la misma.

4. Del documento de Condiciones de la Transmisión o de la Concesión se dará traslado al promotor del Proyecto de Interés Autonómico que deberá aceptarlas de forma expresa como condición necesaria, previamente a que se pronuncie el Consell.

5. Las concesiones que se otorguen conforme a este artículo no podrán dejarse sin efecto durante el plazo de las mismas mientras se esté llevando a cabo el proyecto declarado de interés autonómico, pero caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización para el concesionario cuando cese la actividad o deje de desarrollarse dicho proyecto o a la finalización del periodo concesional.

6. En lo no previsto en este artículo regirá lo dispuesto en la legislación básica estatal en materia de patrimonio de las administraciones públicas y en su defecto lo dispuesto en la legislación de patrimonio de la Generalitat.

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

Artículo 67. Modificación de los planes.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre

[47] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.
A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.
4. La revisión y modificación de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en el presente texto refundido. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.
5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.
6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 190 y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.
7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

Artículo 68. Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias **y otros títulos habilitantes** de parcelación de terrenos, edificación y demolición **y cambio de uso** para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.[48]
2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.
3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.

[48] Apartado 1 redactado por el Decreto ley 7/2024. La novedad se destaca en negrita.

4. La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de esta, requiere su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.
5. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de licencias no se verán afectados, salvo que al acordarla se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Artículo 69. Situación posterior a la suspensión de licencias.
1. La suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento o por el transcurso del plazo máximo de suspensión sin que se haya aprobado definitivamente el plan. La denegación de las solicitudes de licencia presentadas antes de la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, serán indemnizables por el coste del proyecto, devolviéndose asimismo los tributos y cargas que se hubieren devengado.
2. La indemnización de otros perjuicios irrogados por cambios de planeamiento procede en los casos previstos por la legislación de suelo.
3. Finalizado el segundo año de suspensión de licencias, esta no podrá reiterarse sobre la misma zona con igual finalidad en un plazo de cinco años. Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación del plan en preparación, procederá la suspensión del planeamiento y dictar normas transitorias de urgencia previstas en el artículo 44.7 de este texto refundido.

Artículo 70. Reglas aplicables en ausencia de planeamiento territorial o urbanístico.
1. Cuando un municipio carezca de planeamiento general o este haya sido suspendido o anulado en su eficacia, y si su situación urbanística lo requiere, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá, previo acuerdo habilitante del Consell, elaborar directamente su plan general estructural y tramitarlo con carácter urgente en el plazo máximo de dos años.
2. Esos planes limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, y deberán ser sustituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal.
3. Para el periodo que se extienda hasta la aprobación del plan, se podrán dictar normas transitorias de urgencia, por plazo determinado, conforme al artículo 44.7 de este texto refundido.
4. En ausencia de planeamiento, las nuevas construcciones deberán armonizar en lo básico con el ambiente en que se ubiquen. A tal efecto, las licencias deberán ir acompañadas en todo caso de un estudio de integración paisajística.

Artículo 71. Vigencia de los planes.
Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.

LIBRO II
Gestión urbanística: Programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas

TÍTULO I
La gestión urbanística

CAPÍTULO I
Marco general de la gestión urbanística

Sección I
Principios generales y conceptos de la gestión urbanística

Artículo 72. Principios generales y conceptos de gestión urbanística.

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

2. Las personas propietarias de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectadas por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

3. Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por un planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en este texto refundido.

4. A los efectos del presente texto refundido, se entiende por:

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

b) Área urbana homogénea: el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que dispongan de usos y tipologías homogéneas, con el objeto de determinar, **únicamente a efectos de valoraciones del suelo con fines expropiatorios**, el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo. A efectos de gestión urbanística, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 78.1 de este texto refundido, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea.[49]

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

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

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

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

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

[49] Letra b) redactada por el Decreto ley 7/2024. La novedad se destaca en negrita.

h) Compensación de excedente de aprovechamiento: es la operación jurídico-económica de gestión urbanística por la que la persona propietaria del terreno compensa onerosamente el excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para adquirir el derecho a construirlo.
i) Transferencia de aprovechamiento: operación jurídica por la que las personas propietarias de un terreno cuyo aprovechamiento objetivo es inferior a su aprovechamiento subjetivo, transmiten la diferencia entre esos dos aprovechamientos, o parte de ella, a otros terrenos con excedente de aprovechamiento, para su edificación. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, esta conlleva la cesión gratuita de los terrenos a la administración. Unos y otros suelos pueden estar en distinta ubicación y situación urbanística.

Artículo 73. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución.
1. Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.
2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.
3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:
a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.
b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 35.1.k de este texto refundido.
c) La reparcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.
d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre las personas afectadas.
4. Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el presente texto refundido o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en los apartados siguientes.
5. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:
a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurran las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.
b) En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.
c) En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.
d) En los pequeños núcleos rurales, los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada podrán incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 35.1.j y 73.3.b de este texto refundido.
6. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.

Sección II
Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 74. Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano

1. Sin perjuicio del régimen estatutario básico de derechos y deberes que se deriva de la legislación estatal de suelo, se entiende por actuaciones de transformación urbanística a los efectos de lo dispuesto en este Texto refundido, las siguientes:

a) Las actuaciones de urbanización que incluyen:

1.º) Las actuaciones de reforma y regeneración urbana cuyas determinaciones tienen por objeto la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluida la rehabilitación o sustitución del patrimonio edificado, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas delimitadas con esa finalidad.

Se considerarán actuaciones de regeneración urbana integrada aquellas que incorporen medidas sociales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa globalizada.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido y su gestión se desarrollará tomando en consideración el régimen aplicable a las actuaciones integradas, tal como se regula en el citado artículo.

2.º) Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes, cuando concurran circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano contempladas en este artículo.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido, y la gestión se desarrollará mediante la delimitación de unidades de ejecución en régimen de actuaciones integradas, en virtud de lo establecido en este texto refundido.

b) Las actuaciones de dotación son aquellas cuyas determinaciones tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, se entienden como actuaciones de edificación o de rehabilitación aquellas que tienen por objeto la edificación o la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones, sus espacios privativos vinculados y, en su caso, el suelo dotacional público necesario para otorgarles la condición de solar[50].

Artículo 75. Sujetos intervinientes.

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación regulado en el artículo 191 de este texto refundido:

[50] Artículo redactado por la Ley 7/2021.

a) Las y los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.
b) Las y 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 los términos establecidos en este texto refundido y en la legislación del Estado sobre el suelo.
c) Las comunidades de propietarios y propietarias y, en su caso, las agrupaciones de dichas comunidades, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de las y los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.
d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para las y los propietarios de asumir su coste, o cuando estas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de las personas obligadas.
2. Están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:
a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.
b) Las demás personas 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.

Artículo 76. Planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.
1. El plan de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana establecerá la ordenación de la trama urbana, identificando dentro de su ámbito las parcelas aisladas en las que se mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y, en su caso, las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado, así como, y si fuera procedente, la delimitación de aquellas actuaciones integradas; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, usos y edificabilidades que atribuye a cada parcela, así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.
Asimismo, el plan de reforma interior contendrá una memoria de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y un estudio ambiental y territorial estratégico para el caso de que fuera preceptiva la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables.
3. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:
a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.
b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata.
4. El desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana requerirá, cuando no estén incluidas en un instrumento de planeamiento definido en este texto refundido, la aprobación de la delimitación de su ámbito por el ayuntamiento, previo sometimiento a información pública por el plazo mínimo de un mes, en el que se expresarán los objetivos básicos de la intervención. Su ejecución se llevará a cabo en régimen de gestión por los propietarios y propietarias, o por la administración pública por medio de gestión directa o indirecta mediante la selección, en concurso público, de un operador privado en los términos establecidos en la legislación de suelo del Estado.
5. La aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente o de la delimitación de estos

ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana implicará la obligación de urbanizar y edificar, sin necesidad de declarar el incumplimiento del deber urbanístico de edificar o rehabilitar, en caso de incumplir los plazos establecidos en el programa de actuación.
6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En el ámbito del plan se procurará garantizar, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de este texto refundido, que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiera corresponderle a cada propietario o propietaria que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.
7. La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el plan de reforma interior se ejercitará desarrollando de manera autónoma el régimen previsto para cada una de las actuaciones de dotación o de las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del plan.
8. La obtención del suelo correspondiente a actuaciones aisladas en suelo urbano destinados al uso dotacional público, así como la financiación de la ejecución de las reservas dotacionales destinadas a equipamientos públicos o de los costes derivados de las obras de urbanización aisladas, sin perjuicio de las ayudas públicas aplicables, se podrán ejecutar con cargo a los incrementos de aprovechamiento adicional que pudieran atribuirse con ese fin, bien en determinadas parcelas aisladas edificables o bien en los ámbitos correspondientes a aquellas unidades de ejecución urbanizadora localizadas en suelo urbano o en urbanizable o a aquellos complejos inmobiliarios que así se delimiten, en los términos establecidos en el plan de reforma interior o en el plan general, justificada en el resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica. En todo caso, este aprovechamiento adicional le corresponde a la administración con carácter fiduciario para satisfacer las finalidades señaladas.
9. En el caso de imposibilidad legal de atribuir incrementos de aprovechamiento o que su contenido no alcanzase para satisfacer la totalidad de los costes derivados de las finalidades establecidas en el número anterior, su financiación se realizará mediante la aplicación de una parte del aprovechamiento público que le corresponda a la administración en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por los incrementos de aprovechamiento atribuidos en los suelos objeto de la actuación de regeneración urbana, y en último término mediante la aprobación de contribuciones especiales, distribuyéndose entre distribuyéndose entre las personas propietarias y titulares de bienes especialmente beneficiadas por la actuación.
10. En el marco de los planes estatales y autonómicos de vivienda, de rehabilitación y de regeneración urbana, las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas área de rehabilitación, o regeneración urbana integrada, o figura que la sustituya, por la administración de la Generalitat, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico entre la administración actuante y las y los propietarios y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 77. Programas de actuación de renovación y regeneración urbana
El desarrollo de una actuación de renovación o regeneración urbana precisará de un programa de actuación que incluirá además del contenido establecido en el artículo 117 o 175 de este texto refundido, según se trate de un programa de actuación integrada o de actuación aislada, la forma de aplicación de las cargas al desarrollo de la actuación, incluido, en su caso, un estudio de distribución de las contribuciones especiales entre los especialmente beneficiados.
La tramitación y aprobación del programa de las actuaciones de renovación o regeneración urbana se regirá por los procedimientos establecidos en este texto refundido para los programas de actuación integrada o los programas de actuación aislada, según el caso.

Sección III
Reglas de equidistribución que ha de contener el planeamiento urbanístico

Artículo 78. Cálculo del aprovechamiento tipo.
1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 de este texto refundido. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de este texto refundido, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.
3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 79. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas.
1. En el suelo urbanizable, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.
No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de este texto refundido.
2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 76.3 de este texto refundido. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de red primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.
3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.
Esta limitación no será aplicable en los casos excepcionales de actuaciones en el medio urbano de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, en los que se admite el incremento de edificabilidad a que se refiere el artículo 36.4 de este texto refundido.
El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior.

Artículo 80. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas.
1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman un área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

Artículo 81. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento
Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36.4 de este texto refundido, el plan establecerá el porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.b y 3 del artículo 82 de este texto refundido.

CAPÍTULO II
Técnicas operativas de gestión de suelo

Sección I
Compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento

Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.
1. El aprovechamiento resultante que le corresponde **a la administración promotora** en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:[51]
a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto, si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.
b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10por ciento de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.
Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la

[51] Párrafo redactado por el Decreto ley 7/2024. Se habla de administración promotora en lugar de Ayuntamiento.

cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.
c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5por ciento del aprovechamiento tipo.
Excepcionalmente, en las actuaciones de renovación urbana que afecten a áreas preferentes o ámbitos considerados como vulnerables, podrán ser exoneradas de la participación por parte de la administración actuante en el aprovechamiento urbanístico resultante, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento o empleadas en la mejora de la reurbanización del espacio público o de la infraestructura verde urbana de ese ámbito u otro inmediato.[52]
2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:
a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.
b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.
c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.
d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.
Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.
3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.
La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo.

Artículo 83. Transferencias de aprovechamiento.
1.Las personas propietarias de una finca pueden transferir su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos excedentes serán compensados mediante dicha transferencia, que legitimará su edificación.
2. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, esta conllevará la cesión gratuita de los terrenos a la Administración, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca de origen o del aprovechamiento urbanístico cuyo valor sea igual al excedente de aprovechamiento que se pretende compensar con ella.
3. Las transferencias de aprovechamiento pueden aplicarse tanto a actuaciones aisladas como integradas, siempre que las parcelas edificables presenten un excedente de aprovechamiento y sea insuficiente, para su compensación, la mera cesión de los terrenos contiguos y necesarios para urbanizarlas.
4. El aprovechamiento puede transferirse desde terrenos ubicados en cualquier localización

[52] El apartado 1 redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. El cambio en realidad se reduce el último párrafo, destacado en negrita.

geográfica y cualquiera que sea su destino urbanístico, pero la superficie a ceder o el aprovechamiento a compensar debe ser mayor o menor en función de la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes a ambos suelos, determinados de acuerdo con lo que establece el artículo 78.1 del presente texto refundido.
Dicha equivalencia se verificará conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable y, siendo una cesión gratuita, se tendrán en cuenta, entre dichas normas, las aplicables a la reparcelación.
5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por las partes interesadas y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.
Solo en actuaciones integradas es también admisible que la reparcelación discontinua tenga carácter forzoso, en cuyo caso se tramitará conforme a la sección siguiente. Su finalidad será la de cumplir las cesiones externas que, en su caso, correspondan a dichas actuaciones por previsión de la ordenación estructural.
La transferencia, así como la incorporación de terrenos al dominio público o patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el registro de la propiedad.

Artículo 84. Reservas de aprovechamiento.
1. Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la administración, el o la cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia. Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento.
2. La reserva de aprovechamiento debe ser expresamente aprobada por el ayuntamiento o por la administración expropiante; en ambos casos, se requiere un informe técnico y jurídico previo. El ayuntamiento puede oponerse a que se formalice una reserva de aprovechamiento motivadamente cuando pueda dificultar la implementación de los mecanismos de gestión urbanística o la debida ejecución del planeamiento; sin embargo, no podrá oponerse a la ulterior transferencia si, en su día, aceptó la reserva.
La reserva de aprovechamiento, una vez aprobada por el ayuntamiento, podrá vincularse al excedente de aprovechamiento municipal que le corresponda a aquel en suelo urbanizable o en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.
3. La reserva se inscribirá en el registro de la propiedad. La persona titular de la reserva podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos incluso para financiar su adquisición.
4. Se dará prioridad a las solicitudes de cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones, respecto a la cesión de nuevos suelos. La reserva se cancelará cuando se transfiera el aprovechamiento reservado o sea objeto de una enajenación onerosa a una tercera persona, que mantendrá la propiedad del aprovechamiento urbanístico, pero perderá la posibilidad de reclamar la expropiación rogada de este y se reiniciará el cómputo de plazos en los términos del artículo 110.6 de este texto refundido.
5. En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, la parte expropiada podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar la parte expropiada esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario o propietaria inicial.
6. Corresponde también la reserva de aprovechamiento cuando la obtención de los terrenos se lleve a cabo mediante ocupación directa, regulada en el artículo 113 de este texto refundido.

Sección II
Reparcelación

Artículo 85. Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan
La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho, y tiene por objeto:
a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
c) Retribuir al agente urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
f) Compensar en metálico a las y los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.
h) Concretar y asignar a cada propietaria o propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

Artículo 86. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.
1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, y dará lugar a la adjudicación de una finca de resultado o, cuando sea improcedente, a una indemnización sustitutiva de la adjudicación de suelo.
2. El proyecto de reparcelación forzosa solamente podrá ser formulado por la administración actuante. Cuando se solicite su tramitación por el agente urbanizador, este, junto con el proyecto técnico que presente, deberá acreditar de manera fehaciente las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria y las razones de su imposibilidad.
3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a las personas afectadas de haberla tramitado en un solo expediente.
Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.

Artículo 87. Derechos de las partes afectadas por la reparcelación.
Las personas propietarias 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 a la o el propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al agente urbanizador en pago de cargas de urbanización.
b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada titular de la propiedad recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.
c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 83.4 de este texto refundido.
d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de una persona propietaria, en vez de ser un terreno, consista en un aprovechamiento urbanístico no transferido.

Artículo 88. Tratamiento de los bienes de dominio público.
1. Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor de la o el titular del aprovechamiento urbanístico.
2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento

cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.
Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario.
3. Cuando en la unidad de ejecución sea necesaria la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la administración titular de dichos bienes. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del uso o servicio público al que estuviese antes destinado. Todo ello sin perjuicio de tramitar con posterioridad el correspondiente expediente de desafectación o aquel que procediera al objeto de formalizar la alteración del uso.

Artículo 89. Valoración de bienes y derechos.
1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de terceras personas.
2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de este texto refundido mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.
3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

Artículo 90. Reglas para distribuir las adjudicaciones.
1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden las y los propietarios
2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:
a) La parcela se adjudicará a la misma persona propietaria de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño o dueña tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación semiconsolidada previsto en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido.
b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.
c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a las mismas.
Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios y propietarias no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.
d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios y propietarias, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros y comuneras.
e) Si la cuantía de los derechos de las y los propietarios, una vez deducida la retribución al agente urbanizador, en su caso, no alcanzase el 5 % de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c) anterior no alcancen dicho tanto por ciento. En ambos casos será la propiedad la que deba ejercitar dicha opción.
f) Salvo en el caso de edificación semiconsolidada regulado en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de las y los adjudicatarios. La persona propietaria a quien se adjudique un exceso deberá

desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.
g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a las personas propietarias cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

Artículo 91. Reglas especiales sobre proindivisos.
1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición expresa de todas las personas afectadas. A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.
2. Tras la exposición al público de la reparcelación, y a fin de evitar el proindiviso, durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar, a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario o propietaria no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar, y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización deberá realizarse en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo aprobatorio de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.
3. Inversamente, en el plazo al que se refiere el apartado anterior, las y los propietarios pueden presentar solicitudes de adjudicación en proindiviso suscritas por todas las personas afectadas.

Artículo 92. Reglas especiales en la gestión directa.
1. En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes pertenecientes inicialmente a los propietarios y propietarias que se hayan abstenido de participar. Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a percibir a las y los propietarios por el valor del suelo según la situación básica del suelo de acuerdo con la legislación de suelo del Estado. En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas se podrán adjudicar a terceras personas mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio.
2. Quien resulte seleccionado, efectuado el pago, figurará en la reparcelación como persona adjudicataria de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.
3. Antes de aprobar la reparcelación, la administración abonará al propietario o propietaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.

4. En caso de quedar desierta la subasta, el ayuntamiento, como persona propietaria de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad.

Artículo 93. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.
1. El agente urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.
2. Las personas propietarias y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.
3. Las personas propietarias y el agente urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos

afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación.
La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación del personal técnico que haya redactado el proyecto de reparcelación, las personas propietarias afectadas y un funcionario o funcionaria pública. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación.
4. En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a las y los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

Artículo 94. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados.
1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. 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.
En el supuesto de finca de titularidad desconocida o dudosa, conforme al apartado anterior, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuando con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución a la verdadera persona propietaria cuando esta comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos y los intereses de estas titularidades a los efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otra persona interesada legítima, todo ello sin perjuicio de la tutela judicial superior de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que la o 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.
3. En el caso de que la persona titular estuviera en paradero ignorado, tuviera el domicilio desconocido, o la condición de extranjera 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 de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 95. Identificación registral de fincas.
1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación será título hábil por sí solo para la inmatriculación de las fincas no inscritas, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido previsto en el artículo 94 de este texto refundido y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto de reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación física que sean necesarias para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable, siendo necesaria la delimitación de los restos de fincas no incluidos, en caso de afectación parcial.
2. Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.

Artículo 96. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.
1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada persona propietaria, las

cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el agente urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. La secretaria o el secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.
2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.
3. En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:
a) Las cargas y gastos prorrateables entre las personas adjudicatarias 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, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Artículo 97. 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, concurran.
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, de acuerdo con el artículo 89.2 de este texto refundido.
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 personas propietarias e interesadas, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.
c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.
d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de 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 o propietaria, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.
g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en el presente texto refundido.
h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.
2. La documentación enumerada en el apartado anterior podrá reducirse o ampliarse en

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

Artículo 98. Tramitación de la reparcelación forzosa.
1. El proyecto de reparcelación solamente podrá ser formulado por la administración actuante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86.2 del presente texto refundido.
2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, debe ajustarse a las siguientes reglas:
a) En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración, se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.
b) Se acreditará, previa o simultánea al inicio del período de información pública, la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.
c) Se dará audiencia, por quince días desde su notificación, a las y los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.
d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 91 de este texto refundido a fin de extinguir o regularizar proindivisos.
e) La aprobación del proyecto de reparcelación se acordará por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
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. En los procedimientos de reparcelación, tanto en el caso de programas por gestión indirecta como por gestión por las personas propietarias, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde la finalización del plazo previsto en la letra e) del apartado 2 sin que se haya notificado resolución expresa.
5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas. 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, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

Artículo 99. Efectos de la reparcelación.
1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:
a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como la modificación de oficio del inventario

de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.
b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.
c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.
d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.
2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todas las personas propietarias, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de las personas propietarias adheridas podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a las personas interesadas con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por personal funcionario, que anexará una descripción y tasación suscrita por él dicho personal de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.
3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasará estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

Artículo 100. Reparcelación voluntaria.
1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre las personas afectadas para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.
2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en este texto refundido para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.
3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en este texto refundido para la reparcelación forzosa.

Artículo 101. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.
1. La reparcelación horizontal consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor.
2. La parte alícuota de la obra adjudicada a la parte promotora, de valor equivalente a los costes de ejecución por ella asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, 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. Las y los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o a una compensación

económica equivalente al valor del alquiler del inmueble de su propiedad afectado por la actuación.
8. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por la parte promotora previa autorización de la administración actuante.
9. En lo no previsto en este precepto, será aplicable lo regulado en los artículos anteriores de esta sección.

Artículo 102. 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 al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el artículo 100, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Sección III
Expropiación

Artículo 103. Gestión de programas de actuación por la modalidad de expropiación.
1. Los programas de actuación se gestionan, como norma general, por reparcelación. No obstante, podrán desarrollarse mediante expropiación cuando concurran razones de especial urgencia o necesidad pública, de acuerdo con el capítulo IV de este título.
2. Asimismo, el programa de actuación se ejecutará por expropiación cuando:
a) La consolidación generalizada de los terrenos impida la función equidistributiva de la reparcelación.
b) Por tratarse de la implantación de edificios o actividades cuya gran dimensión impida dividir el solar en lotes reparcelables.
c) La actuación revista un especial interés público o social, que destaque frente a otras actuaciones ordinarias.
d) Falte la colaboración de la iniciativa privada.

CAPÍTULO III
Patrimonio público de suelo

Artículo 104. Definición del patrimonio público de suelo y regulación de sus objetivos.
1. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.
2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio, formado por los siguientes bienes:
a) Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.
b) El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de este texto refundido.
c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en

el presente texto refundido.
d) Los demás supuestos previstos en este texto refundido o en la norma que la desarrolle.

Artículo 105. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.[53]

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a su conservación, administración y ampliación. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:
a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
b) Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las y los propietarios del suelo.
d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la **regeneración urbana, la revitalización de los espacios públicos y la mejora de la ciudad**.
e) Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
f) Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.
g) Los previstos en el artículo 76.8.
2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión a particulares mediante enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otro negocio jurídico previsto en la legislación reguladora del patrimonio de las administraciones públicas.
3. Como regla general, en la gestión del patrimonio público de suelo se preferirá el arrendamiento o alquiler a la enajenación. En caso de enajenación se preferirá la del derecho de superficie a la del pleno dominio. A tales efectos:
a) El arrendamiento o alquiler se regirá por lo establecido en la legislación de vivienda de la Comunitat Valenciana y sobre el patrimonio de las administraciones públicas.
b) El régimen del derecho de superficie será el establecido en la legislación estatal de suelo.
c) La transmisión del pleno dominio se realizará de acuerdo con la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas.

4. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas, a través de alguna de las siguientes modalidades:
a) Mediante enajenación por concurso público.
b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a límite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.
c) Directamente por precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter benéfico y social, cooperativas de viviendas y entidades promotoras públicas que promuevan la construcción de viviendas protegidas. El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la administración considere convenientes.
d) Directamente mediante el derecho de superficie a entidades de carácter benéfico y social, a

[53] Todo el artículo redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. Las novedades respecto a versión anterior están en negrita. El punto 7 se introdujo por la Ley 7/2021 y fue luego ya modificado por el Decreto Ley 4/2022. La redacción anterior se mantiene.

cooperativas de viviendas y a entidades promotoras públicas, con el objeto de construir vivienda tipificada como social o promover la construcción de viviendas de protección pública.
e) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción, sobre el suelo cedido, de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o cualquier otra de las actuaciones previstas en el apartado 1 de este artículo.
f) **Mediante enajenación directa a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de esta transmisión sea la gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública, o cualquier otra de las actuaciones previstas en el apartado 1 de este artículo**
5. A los supuestos comprendidos en este artículo, en consideración al estatus especial de este tipo de suelos, no les serán de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonómica.
6. Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este capítulo.
7. Con carácter excepcional, el Consell podrá aprobar, mediante acuerdo motivado, la transmisión directa del dominio de bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo para la implantación de actividades industriales siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:
a) Las actividades industriales objeto de implantación estarán incluidas dentro de un proyecto de inversión estratégica sostenible o un proyecto territorial estratégico**, o figura que las sustituya**, para actividades industriales de alto componente tecnológico e innovador declarado por el Consell.[54]
b) El suelo púbico, cuyo dominio es objeto de transmisión, contará con una clasificación urbanística compatible con el uso del suelo correspondiente a la actividad industrial que se pretende implantar.
c) El precio de la transmisión del dominio de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo no podrá ser inferior al valor de mercado de los terrenos.

Artículo 106. Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo.
Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, se pueden delimitar, en el plan general estructural o en un plan especial con esa finalidad, áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles.

Artículo 107. Constitución de complejos inmobiliarios
1. El planeamiento podrá prever en única parcela superficies edificadas superpuestas tanto en la rasante como en el subsuelo o en el vuelo, destinadas a usos lucrativos privados y a usos de dominio público constituidos en complejo inmobiliario de carácter urbanístico, pudiendo establecerse tanto en edificaciones ya realizadas como en suelos no edificados, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo y cumpliendo los requisitos señalados en el apartado 3 del anexo XIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
2. En todo caso, la edificabilidad destinada a uso lucrativo privado computará a efectos de la determinación de los estándares de la red secundaria de dotaciones y de la calidad urbana en virtud de lo establecido en el artículo 36 de este texto refundido. En el supuesto contemplado en el apartado 5 de dicho artículo, se podrá sustituir la cesión de suelo dotacional por la entrega de superficie edificada en los términos establecidos en el apartado 3 del anexo XIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

CAPÍTULO IV
Expropiaciones y ocupación directa

[54] El primer párrafo y la letra a) redactados por el Decreto ley 7/2024.La diferencia en negrita.

Artículo 108. Legitimación de expropiaciones.
La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad.

Artículo 109. Supuestos expropiatorios.
1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre las y los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.
2. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo.
3. En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación **cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo**, en los supuestos previstos en este texto refundido.[55]
4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en este texto refundido, habilitará para la expropiación de la finca de la persona que incumple con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Artículo 110. Derecho a la expropiación rogada.
1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, las personas propietarias podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.
2. Para solicitar la expropiación rogada, la o el titular de la propiedad deberá justificar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del plan general. A tal efecto, las personas propietarias podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que la administración competente notifique su aceptación o remita sus hojas de aprecio contradictorias, las y los propietarios podrán recurrir a la intervención del jurado provincial de expropiación forzosa. La valoración se entenderá referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley.
3. Lo establecido en los apartados anteriores no será aplicable:
a) A las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.
b) A las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
c) A las personas propietarias que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales, o cuando conste la obtención de un rendimiento económico, esté o no amparado mediante la correspondiente licencia. **No obstante, una vez producido el efectivo cese de la actividad o rendimiento económico, las personas propietarias podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio**.[56]
d) A las personas propietarias de suelos dotacionales incluidos en un área de reparto, en suelo

[55] Apartado 3 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se elimina el supuesto de “si la persona propietaria se abstiene de adherirse al programa de actuación.
[56] Letra c) redactada por el Decreto ley 7/2024. Se añade lo que está destacado en negrita-

urbano o urbanizable[57].
4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha sometido a información pública y consultas una modificación o una revisión del planeamiento urbanístico que comporta la inclusión del suelo dotacional en un área de reparto conformada por un sector, una unidad de ejecución o actuación aislada a los efectos de su gestión, los plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurre un año sin haberse producido su aprobación definitiva.
5. Las personas propietarias de las reservas de aprovechamiento, previa justificación de la imposibilidad de transferir la reserva, podrán solicitar la expropiación y ejercer los derechos regulados en los puntos 1 y 2, respecto de los terrenos que cedieron, en el plazo de tres años, contados desde la reserva.
No se considerará a estos efectos imposibilidad para la transferencia de la reserva de aprovechamiento la imposibilidad que derive de circunstancias del mercado inmobiliario. Tampoco concurrirá el derecho a la expropiación rogada de reservas de aprovechamiento urbanístico en el supuesto de que en el marco del plan general se prevean mecanismos que posibiliten efectuar la transferencia del aprovechamiento urbanístico reservado.[58]
6. El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley, exige la acreditación fehaciente por parte de la persona solicitante de su condición de propietaria o causahabiente de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentando la condición de propietario o propietaria durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo o de causahabiente desde la muerte de la persona propietaria, sin cuyo requisito no podrá valorarse el bien por el jurado provincial de expropiación forzosa. En el caso de producirse una transmisión onerosa de la propiedad durante el transcurso de los referidos plazos, se reiniciará el cómputo de los mismos para la nueva persona propietaria.
Cuando la propiedad pertenezca en proindiviso a una o varias personas, podrán realizar la advertencia de justiprecio alguna de las personas copropietarias, si bien la presentación de la hoja de aprecio debe realizarse por la totalidad de las personas comuneras.[59]
7. Las transmisiones inter vivos de aquellos terrenos calificados como dotación pública en cualquiera de las categorías relacionadas en el apartado I.2 del anexo IV de este texto refundido o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en los que concurran las condiciones a que se refiere el apartado primero de este artículo, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte del ayuntamiento o administración competente para su obtención.
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 o la propietaria.
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, las Notarías y los Registros 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.
8. Cuando se acredite que el ejercicio de la expropiación rogada compromete seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y la utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, el ayuntamiento puede declarar motivadamente la imposibilidad material de cumplir lo que prevé este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.
Esta declaración, para ser eficaz, **tiene que** acordarse por el pleno del ayuntamiento, con audiencia previa de la persona interesada, y[60] producirse antes de la resolución del jurado provincial de

[57] Letra añadida por el Decreto Ley 1/2022.
[58] Punto redactado por el Decreto Ley 1/2022. En negrita se destaca la novedad respecto redacción anterior.
[59] Punto 6 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se añade lo que se destaca en negrita.
[60] Aquí en la redacción anterior se decía "*producirse antes de trascurrir los plazos previstos en este precepto y en todo caso, antes de la resolución del jurado provincial de expropiación forzosa*".

expropiación forzosa. La declaración comporta el derecho de la persona titular a percibir los intereses legales calculados de acuerdo con el justo precio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.
9. El régimen de devengo de intereses en esta modalidad de expropiaciones será el siguiente:
a) En la determinación del justiprecio, será fecha inicial aquella en la que la persona propietaria presente su hoja de aprecio y fecha final aquella en que se notifique el acuerdo del jurado provincial de expropiación forzosa a la administración que sea competente de acuerdo con lo establecido en el apartado primero.
Si el jurado incurre en mora por superar el plazo máximo para resolver y notificar el acuerdo de fijación del justiprecio o para resolver el recurso de reposición que potestativamente interpongan cualquiera de las personas interesadas, será responsable del pago durante el plazo que exceda de ese máximo, en los términos establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa.
b) Una vez notificado el acuerdo por el jurado provincial de expropiación forzosa es aplicable lo que establece el artículo 57 de la Ley de Expropiación Forzosa, habiendo la administración competente de abonar el justo precio en el plazo de seis meses. **Transcurrido este plazo se devengarán intereses hasta que se produzca el completo pago del justo precio, descontando la demora imputable al jurado provincial de expropiación forzosa**.[61]

Artículo 111. Expropiación individualizada o conjunta.
1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con la parte expropiada, se podrá satisfacer en especie.
2. La expropiación individualizada se tramitará siguiendo el procedimiento de la normativa estatal sobre régimen del suelo y expropiación forzosa.

Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta.
1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:
a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.
b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.
c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.
d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.
3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a su nulidad ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, las personas interesadas su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.
4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.
5. Las tasaciones se notificarán individualmente a quienes aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.
6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución

[61] Letra b) redactada por el Decreto ley 7/2024. El cambio está en la frase que se destaca en negrita.

motivada.
7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.
8. Las personas interesadas podrán impugnar el justiprecio, a efectos de su determinación definitiva en vía administrativa, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último.

Artículo 113. Ocupación directa.
1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por la o el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de personas propietarias inicialmente incluidas en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.
2. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:
a) Se publicará la relación de terrenos y propietarias y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a las personas propietarias afectadas la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.
b) La persona propietaria dispondrá de un plazo de dos meses desde la anterior notificación para efectuar una contraoferta para la cesión pactada del suelo, a través de una compensación económica o su integración en unidad de ejecución o en condiciones distintas a las ofertadas por la Administración.
c) La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación. En el expediente deberá acreditarse por la administración el efectivo intento de alcanzar un acuerdo con la persona propietaria que hubiera efectuado contraoferta justificando la causa que impide su aceptación. La ocupación implicará el levantamiento de acta en la que se hará constar, al menos:
1.º Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la administración actuante.
2.º Identificación de las y los titulares de los terrenos ocupados y su situación registral.
3.º Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.
4.º Unidad de ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.
d) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de personas propietarias desconocidas, no comparecientes, personas con discapacidad sin persona que las represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.
e) El órgano actuante expedirá, a favor de cada una de las personas propietarias de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla c anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al registro de la propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la administración en los términos establecidos reglamentariamente.
f) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere la regla anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

TÍTULO II
Programación y ejecución de la actuación urbanística

CAPÍTULO I
El programa de actuación. Concepto, finalidad y clases

Sección I
Objeto y ámbito del programa de actuación

Artículo 114. Objeto del programa de actuación.
Los programas de actuación tendrán por objeto:
a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.
b) Regular las relaciones entre personas propietarias, agente urbanizador y administración.
c) Determinar los derechos y obligaciones de las personas afectadas, delimitando su contenido económico.
d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.
f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.

Artículo 115. Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación.
1. Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.
2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.
3. La actuación podrá extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible reparcelarlas. Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de las partes afectadas. Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.
4. Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en él, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada.
5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

Sección II
Contenidos del programa de actuación integrada

Artículo 116. Objetivos legales del programa de actuación integrada.
Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:
a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
5.º Red de alumbrado público.
6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.
2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.
f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.
h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

Artículo 117. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.
1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.
2. La alternativa técnica incluye, al menos:
a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
c) Proyecto de las obras programadas, con:
1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.
d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.
3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.
Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:
a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.
b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.
c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.
4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:
a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.
d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

CAPÍTULO II
El agente urbanizador. Concepto, función y modalidades de gestión

Artículo 118. El agente urbanizador: concepto y funciones.
1. El agente urbanizador es responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su agente urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.
2. Son funciones del agente urbanizador:
a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.

c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.
f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.
g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o por sus necesidades funcionales.

Artículo 119. Modalidades de la gestión urbanística.
1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.
2. La condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.
3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.
4. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de agente urbanizador podrá atribuirse, siempre que se apreciase la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a una persona o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.
5. En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en el presente texto refundido, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del agente urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación.

Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.
1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación **descontados los suelos de titularidad pública**.
c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación **descontados los suelos de titularidad pública** y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas catastrales privadas de dicho

ámbito.[62]
2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar en régimen de gestión urbanística por personas propietarias los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

Artículo 121. Asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión indirecta.
1. Cuando la administración actuante, en los términos del artículo 119 de este texto refundido, opte por la gestión indirecta, el agente urbanizador será designado por la administración en pública concurrencia, respetando las reglas de transparencia, trato igualitario y no discriminación, de acuerdo con el procedimiento establecido en este texto refundido y, supletoriamente, en la legislación de contratos del sector público. Su designación se acuerda al aprobar el programa de actuación integrada y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.
2. Para la designación del agente urbanizador en los supuestos de gestión indirecta del programa de actuación integrada, se observarán los siguientes requisitos de capacidad y solvencia:
a) Podrán ser urbanizadoras y promover programas de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, siempre que no estén incursas en causas de incapacidad o inhabilitación para el desempeño de su función como agente público, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.
b) El agente urbanizador debe acreditar su solvencia técnica y económica para desempeñar sus funciones. La administración podrá exigir requisitos específicos de solvencia para cada concreta actuación, así como el cumplimiento de normas de calidad ambiental y normas de gestión en atención y proporción a sus características, debiendo establecerlo y publicitarlo con carácter previo a la presentación de ofertas en las bases de programación. Todo ello de conformidad con la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.
c) No es exigible la clasificación de contratista regulada en la legislación de contratos del sector público para ser agente urbanizador, salvo en los supuestos en que, por aplicación de este texto refundido, sea este quien realice directamente las obras de urbanización.

Artículo 122. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.
1. Las funciones de autoridad que corresponden a la administración actuante son indelegables. Si el agente urbanizador es una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su administración tutelar.
2. El agente urbanizador solo puede requerir a la persona propietaria el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes, es necesaria la mediación, intervención o presencia de los órganos públicos o personas funcionarias competentes y las garantías previstas en derecho, ello sin perjuicio de las relaciones voluntarias de derecho privado entre las partes afectadas.
3. Las notificaciones del agente urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.

CAPÍTULO III
El procedimiento de programación

[62] Las letras b y c redactadas por el Decreto ley 7/2024. Antes se decía “que ya sean de uso u dominio público”.

Sección I
Régimen de gestión directa

Artículo 123. Procedimiento de programación en régimen de gestión directa y órganos competentes para promoverla.
1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por sí mismas o a través de organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante gestión directa, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.
2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53.
3. Mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente, las personas propietarias constituidas en una agrupación de interés urbanístico, podrán colaborar con la administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Sección II
Régimen de gestión por las personas propietarias

Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.
1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.
2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.
3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.
4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:
a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.
b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

Sección III
Régimen de gestión indirecta

Subsección I. Empresa mixta

Artículo 125. Gestión del programa de actuación integrada mediante empresa mixta.
1. Las Administraciones públicas, entes y organismos del sector público competentes para la gestión directa del programa de actuación integrada podrán acometer su gestión indirecta mediante empresas mixtas, constituidas para el desarrollo de actuaciones concretas, cuando razones de interés público lo aconsejen.
2. La constitución de empresas mixtas se realizará de conformidad con la legislación vigente en esta materia, cumpliendo asimismo las reglas, garantías y plazos de transparencia y libre concurrencia establecidos para la gestión indirecta de los programas de actuación integrada. Podrá cederse la condición de agente urbanizador que ostente la administración o empresa pública cuando la evolución de las circunstancias económicas lo aconseje, con las mismas garantías que para su constitución.
3. La tramitación y aprobación del programa de actuación integrada, una vez constituida la empresa mixta conforme al apartado anterior, se realizará de acuerdo con la regulación establecida para la gestión directa. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 164 de este texto refundido respecto de la selección de la empresa constructora en los supuestos de gestión directa.

Subsección II. Actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada

Artículo 126. Iniciativa para promover los programas de actuación integrada.
La administración urbanística actuante iniciará el procedimiento de aprobación de los programas de actuación integrada, de oficio o a instancia de persona particular, sea o no propietaria.

Artículo 127. Consulta previa para el desarrollo de una iniciativa particular de programa de actuación integrada.
1. Las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, podrán obtener de las administraciones información completa sobre los documentos, resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación o solicitar que se les autorice a ocupar temporalmente fincas, con las garantías de la legislación expropiatoria, para obtener la información pertinente.
2. La administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística, con el siguiente contenido:
a) Objetivos del programa.
b) Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
c) Desarrollo previsible del programa.
d) Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
e) Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.
3. Cuando la iniciativa sea de una persona particular, propietaria o no de los terrenos, el alcalde o alcaldesa resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, la alcaldía podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.
4. Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de persona propietaria a que se refiere el artículo 120 de este texto refundido, la alcaldía, tras la admisión a trámite, notificará a las personas propietarias la iniciativa presentada, a los efectos de que manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por las y los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo caso se procederá conforme

a lo establecido en el artículo 123 de este texto refundido.
Si, en el plazo de tres meses desde la notificación, no se realizara manifestación favorable por las y los propietarios que reúnan las características indicadas en el citado artículo 120, se podrá continuar la programación en régimen de gestión pública indirecta. Si manifestaran dichas personas propietarias su voluntad de realizar la programación y ejecución de la actuación mediante gestión por ellas mismas, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 124.4 de este texto refundido.
Cuando la iniciativa se acompañe de un instrumento de planeamiento, además de la documentación del artículo 127.2, se deberá presentar un documento inicial estratégico. En estos casos la alcaldía, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda.

Artículo 128. Bases de programación.
1. En el plazo máximo de un mes desde la admisión a trámite de la iniciativa, o desde la recepción del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, el ayuntamiento en pleno aprobará las bases de programación que regirán la contratación del agente urbanizador.
2. Las bases deberán ser coherentes con la ordenación del plan general estructural o, en su caso, con el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Las bases tendrán un contenido técnico y un contenido jurídico-administrativo. La parte técnica de las bases cumplirá una función orientativa de los criterios y objetivos públicos de la ordenación urbanística del ámbito de la actuación integrada y de su programación. Las especificaciones técnicas que contengan las bases deberán ajustarse a las establecidas en la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.
4. Las cláusulas jurídico-administrativas de las bases establecerán, al menos:
a) Los requisitos de solvencia técnica y económica, diferenciando las correspondientes para participar en cada una de las fases del procedimiento.
b) El contenido de la documentación que debe incluir el programa de actuación integrada, cumpliendo el contenido mínimo establecido en el artículo 117 de este texto refundido.
c) Los criterios de selección de la fase de aprobación de la alternativa técnica y los criterios de adjudicación de la fase de adjudicación de la condición de agente urbanizador, diferenciando aquellos que se valorarán de forma automática, por realizarse la valoración mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en las propias bases de programación, y los criterios de valoración no automáticos, por precisar de un previo juicio de valor realizado por personal técnico especializado.
d) En su caso, la posibilidad de presentar variantes en la alternativa técnica en la fase de adjudicación de la condición de agente urbanizador. En caso de que falte dicha mención, las variantes no serán admitidas. Se indicarán los requisitos mínimos que deberán cumplir las variantes, así como las modalidades de su presentación, cuando estas sean admitidas.
e) La cuantía y forma de constitución de las garantías, diferenciando las que se exigirán para cada fase del proceso.
f) Régimen de penalidades y supuestos de resolución de la condición de agente urbanizador.
g) Lugar, fecha y plazo de presentación de la alternativa técnica.
5. Los criterios en que se basará el ayuntamiento para seleccionar los programas de actuación integrada y para adjudicar la condición de agente urbanizador serán criterios vinculados al objeto del programa de actuación integrada de que se trate, tales como la calidad, el precio, el valor técnico, las características estéticas y funcionales, las características medioambientales, el coste de funcionamiento, la rentabilidad, el plazo de entrega o de ejecución, especificando aquellos que se refieren a la fase selección de la alternativa técnica y los que se refieren a la fase de selección del agente urbanizador. El criterio de precio más bajo solo será de aplicación a la segunda fase de adjudicación del agente urbanizador.

6. Las bases de programación establecerán, para cada una de las fases del procedimiento, de selección de la alternativa técnica y de adjudicación de la condición de agente urbanizador, la ponderación relativa que atribuya a cada uno de los criterios establecidos para valorar la selección de la alternativa técnica y la oferta de proposición jurídico-económica más ventajosa. Esta ponderación podrá expresarse fijando una banda de valores que deberá tener una amplitud máxima adecuada. Cuando la ponderación no sea posible, por razones demostrables, las bases de programación indicarán el orden decreciente de importancia de los criterios.
7. Sin perjuicio de las disposiciones del presente texto refundido, en particular las relativas a las obligaciones en materia de publicidad de los programas de actuación adjudicados y de información a las candidaturas y a las personas o entidades licitadoras, el ayuntamiento no divulgará la información facilitada por los operadores económicos que éstos hayan designado como confidencial. Dicha información incluye, en particular, los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de las ofertas.
8. Las comunicaciones y los intercambios de información entre la administración actuante y las y los licitadores durante el proceso de selección de la alternativa técnica y del agente urbanizador podrán realizarse, de acuerdo con lo que se establezca en las bases de programación, por cualquiera de los medios y con las condiciones establecidas por la legislación aplicable en materia de contratación del sector público.
9. Las bases de programación se publicarán en el perfil del contratante de la página web del ayuntamiento, así como los trámites esenciales del expediente de selección y adjudicación de la condición de agente urbanizador.

Artículo 129. Pública concurrencia.
1. Una vez elaboradas las bases de programación, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de selección de la alternativa técnica mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea, por el que se convoca la presentación de alternativas técnicas del programa de actuación.
2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio y en los avisos la posibilidad de presentar, ante el ayuntamiento, alternativas técnicas de programa de actuación integrada, durante el plazo de tres meses contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:
a) Entidad adjudicadora.
b) Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.
c) Objeto del programa de actuación integrada.
d) Tramitación y procedimiento.
e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de selección de la alternativa técnica.
f) Criterios de selección de la fase de selección de la alternativa técnica.
g) Garantías exigidas para participar en esta fase.
h) Fecha límite y lugar de presentación de las alternativas técnicas.
i) Gastos de publicidad.
j) Fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.
k) Otras informaciones que se consideren necesarias.
Los apartados d, e, f y g podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.
4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien manifieste interés en presentar ofertas al procedimiento de selección, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana hasta la finalización del plazo de presentación de las alternativas técnicas.

Artículo 130. Elección de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.
1. Finalizado el plazo de presentación de ofertas, el ayuntamiento someterá todas las alternativas técnicas a información pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas, conforme

al artículo 55 o 61 de este texto refundido, según proceda, y lo notificará a los titulares catastrales y registrales de los terrenos incluidos en la actuación, así como a cuantas personas, asociaciones, plataformas o colectivos se hubiesen personado o aportado sugerencias a las distintas fases de aprobación del programa.
2. Finalizada la información pública, si se hubiera seguido el procedimiento ambiental simplificado, y antes de seleccionar la alternativa técnica, la alcaldía designará una comisión técnica, que ponderará, en el plazo máximo de tres meses, las alegaciones e informes aportados al expediente, atenderá a las consideraciones manifestadas en el informe ambiental y territorial estratégico, y a las preferencias de la población afectada, y valorará cada alternativa según los criterios determinados en las bases de programación. Dentro del citado plazo de tres meses, el ayuntamiento podrá convocar audiencias públicas para debatir y ponderar las propuestas en concurrencia, por un plazo máximo de quince días.
3. Si las alternativas técnicas estuvieran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental ordinario, el ayuntamiento actuará de conformidad con lo establecido en el apartado anterior y, después de la propuesta de la comisión técnica, enviará la documentación de todas las alternativas técnicas presentadas, identificando aquella que se propone seleccionar, junto con el expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, al órgano ambiental, con el fin de que emita una declaración ambiental y territorial estratégica única, en el plazo máximo de tres meses. A estos efectos, cada una de las propuestas tendrá la consideración de alternativa, conforme a la legislación de evaluación ambiental.
4. Si, de acuerdo con lo establecido en los apartados 7 y 8 de este artículo, el ayuntamiento introdujera alteraciones en la alternativa técnica, ya fuese por reelaboración de las propuestas concurrentes u otras razones de interés público, que la modificaran sustancialmente, el ayuntamiento vendrá obligado a llevar a cabo una información pública adicional de la alternativa técnica con sus modificaciones, por plazo de veinte días hábiles con carácter previo a la adopción del respectivo acuerdo. Idéntica cautela habrá de observarse en el supuesto de que la aprobación de la alternativa técnica pudiese comportar modificación de la ordenación estructural.
5. La alternativa técnica del programa de actuación integrada será elegida por el órgano competente del ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de alternativas técnicas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 de este artículo. El cómputo del plazo se interrumpirá en los supuestos en que la alternativa técnica precise evaluación ambiental y territorial estratégica hasta la notificación de la declaración ambiental y territorial estratégica. La falta de resolución expresa en el plazo establecido permitirá a las y los licitadores retirar sus ofertas y solicitar la compensación económica por el importe de los costes de elaboración del documento del programa de actuación presentado, cuando la demora sea por causa imputable a la administración actuante. La administración no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en las bases de programación.
6. El acuerdo del pleno del ayuntamiento también establecerá, si fuera necesario, la modificación de las bases de programación iniciales para ajustarlas a la alternativa técnica que se apruebe, en las determinaciones aplicables a la continuación del procedimiento, así como el régimen de gestión de la actuación y, si este es por gestión indirecta, el procedimiento de selección del agente urbanizador conforme a la subsección 3 de esta sección. Si se estableciera la gestión directa, el ayuntamiento indemnizará a quien propuso la alternativa técnica seleccionada, conforme al artículo 136 de este texto refundido.
7. El ayuntamiento aprobará la alternativa técnica por elección o reelaboración de las propuestas concurrentes, con las correcciones, enmiendas y soluciones de síntesis que estime oportunas, de acuerdo con los criterios señalados en las bases de programación y dentro de los límites y objetivos públicos definidos por:
a) La ordenación estructural, si no es objeto de modificación en el programa de actuación.
b) La declaración ambiental y territorial estratégica o el informe ambiental y territorial estratégico.
c) La ordenación pormenorizada, si está definida por el planeamiento municipal y no es objeto de modificación por la alternativa técnica.

d) Las bases de programación establecidas por el ayuntamiento.
8. En el caso de que se modifique la ordenación estructural, el ayuntamiento aprobará provisionalmente el plan y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo para su aprobación definitiva.
9. El acuerdo del órgano municipal competente de selección de la alternativa técnica se publicará en el boletín oficial de la provincia. Este acuerdo podrá ser objeto de recurso administrativo de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.
10. En todo lo relativo a las actuaciones previas al procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación integrada, selección del agente urbanizador y sus relaciones con la administración actuante y terceras personas interesadas cuando no estuviese expresamente regulado en el presente texto refundido, sus normas de desarrollo y las bases de programación respectivas, se estará con carácter supletorio a las determinaciones de la legislación de contratos del sector público.

Subsección III. Designación del agente urbanizador

Artículo 131. Pública concurrencia.
1. Una vez adoptado el acuerdo al que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento iniciará el procedimiento de designación de la condición de agente urbanizador mediante la publicación de un anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, tras su remisión al Diario Oficial de la Unión Europea, por el que se anunciará la convocatoria de presentación de proposiciones jurídico-económicas al programa de actuación integrada.
2. El ayuntamiento debe hacer constar en el anuncio, y en los avisos a los colindantes y afectados, la posibilidad de presentar proposiciones jurídico-económicas al programa de actuación integrada, durante el plazo de cincuenta y dos días, contados desde la publicación de dicha convocatoria en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.
3. En el anuncio deberá constar, al menos, la siguiente información:
a) Entidad adjudicadora.
b) Datos generales para la obtención de la información sobre el programa de actuación integrada.
c) Alternativa técnica aprobada.
d) Tramitación y procedimiento.
e) Requisitos de solvencia específicos para la fase de adjudicación de la condición de agente urbanizador.
f) Criterios de adjudicación para esta fase, diferenciando aquellos que se valoran de forma automática y los criterios de valoración no automáticos, conforme a las bases de programación.
g) Garantías exigidas para licitar en esta fase.
h) Fecha límite y lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas.
i) Gastos de publicidad.
j) Fecha de envío del anuncio al Diario Oficial de la Unión Europea.
k) Otras informaciones que se consideren necesarias.
Los apartados d), e), f) y g) podrán cumplimentarse mediante la remisión al apartado correspondiente de las bases de programación.
4. Todos los documentos e información relevante estarán accesibles y a disposición de quien esté interesado en presentar ofertas a la licitación, en el ayuntamiento, desde la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana hasta la finalización del plazo de presentación de las proposiciones jurídico-económicas.

Artículo 132. Proceso de designación del agente urbanizador.
1. Cualquier persona interesada que acredite cumplir las condiciones de solvencia, capacidad y habilitación exigibles, en los términos y plazos indicados en las bases de programación aprobadas por el ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el presente texto refundido, puede presentar

una proposición jurídico-económica, en plica cerrada, con el contenido señalado en el artículo 117.4 de este texto refundido.
2. Presentadas las plicas en sobres cerrados, en el plazo de veinte días se celebrará el acto público de apertura de plicas, al que se convocará a las personas interesadas y del que se levantará la correspondiente acta. En este acto, se determinará qué personas o entidades licitadoras cumplen con los requisitos de capacidad y solvencia y aquellas que no, y se procederá a la apertura de los sobres con las plicas que tienen un contenido de valoración no automática, fijándose la fecha de apertura de los sobres con la documentación correspondiente a la valoración automática, en el término máximo de un mes. En el segundo acto público, se indicará la valoración obtenida por las personas o entidades licitadoras en relación con la documentación del sobre primero y se procederá a la apertura del sobre segundo, que contiene la documentación correspondiente a los criterios de valoración automática.
3. Si, de acuerdo con la convocatoria, los criterios de valoración solo fueran de los que se valoran de forma automática y sin juicios de valor, mediante aplicación de fórmulas previamente aprobadas por el Ayuntamiento, se procederá a la apertura de plicas en un solo acto.
4. El agente urbanizador será seleccionado y designado provisionalmente por la alcaldía, u órgano municipal competente de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público, según los criterios objetivos estipulados en las bases de programación, en el plazo máximo de diez días desde la celebración del último acto público. La designación provisional se notificará a la propietaria o propietario único, si lo hubiere, a la agrupación de interés urbanístico, si la hubiere, y a las personas o entidades licitadoras que hayan presentado proposiciones jurídico-económicas.
5. En el plazo de quince días desde la notificación, se podrán presentar alegaciones por las personas o entidades licitadoras que no hubieren sido designadas provisionalmente como agente urbanizador.

Artículo 133. Nombramiento del agente urbanizador y suscripción del convenio.
1. Concluidas las anteriores actuaciones, en el plazo máximo de diez días, la alcaldía u órgano municipal competente según lo previsto en la legislación de contratos del sector público:
a) Designará con la condición de urbanizador a la persona o empresa merecedora de ella y declarará aprobado el programa de actuación integrada escogido.
b) Citará al agente urbanizador electo para suscribir el convenio de programación. Si el agente urbanizador desatiende el emplazamiento, decaerá en su derecho, pudiendo pasar este al siguiente candidato.
c) Ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, conforme al apartado 3 de este artículo.
2. El personal técnico municipal responsable de la tramitación del programa de actuación integrada elaborará un informe escrito, en el que se incluirá, como mínimo: información sobre la identificación de la administración actuante, objeto e importe del programa de actuación integrada, identificación de las personas o entidades licitadoras excluidas y motivos que justifican su exclusión, motivos por los que se hayan rechazado ofertas que se consideren anormalmente bajas, identificación de la parte adjudicataria y motivos por los que se ha elegido su oferta; en su caso, los motivos por los que se proponga renunciar a adjudicar el programa de actuación integrada.
3. Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.
4. La garantía provisional prestada por el agente urbanizador seleccionado se mantendrá hasta la firma del convenio de programación, momento en el que deberá constituir una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa.

Subsección IV. Posibles acciones tras la designación del agente urbanizador

Artículo 134. Régimen especial de revisión de la adjudicación de la condición de agente urbanizador.
Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 132.5 de este texto refundido, la adjudicación de la condición de agente urbanizador establecida en la Subsección III anterior está sometida al régimen especial de revisión y regímenes alternativos de resolución de conflictos regulados en la legislación de contratos del sector público y al régimen de los recursos administrativos establecido en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 135. Adjudicación conexa o condicionada.
1. Los programas de actuación integrada pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que, en su regulación, quede garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación.
2. La programación impondrá las obligaciones económicas necesarias para compensar a las partes afectadas por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella, por concentrarse, en las mismas, obras o sobrecostes de común utilidad, de acuerdo con el artículo 152 de este texto refundido.
3. El incumplimiento por un agente urbanizador de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de los programas de actuación integrada afectados, pero los urbanizadores injustamente perjudicados podrán subrogarse en la posición del causante del daño si cumplen los requisitos de solvencia exigibles para ello.

Artículo 136. Derecho de reintegro de gastos de proyectos.
Los y las proponentes de alternativas o documentos técnicos elegidos, o de aplicación para el desarrollo del programa de actuación integrada, si no resultan designados urbanizadores, podrán reclamar de este, salvo pacto en contrario, con cargo a la primera cuota de las cargas de urbanización, el derecho de reintegro de los gastos de proyectos, debidamente justificados. Asimismo, salvo pacto en contrario, podrán reclamar del agente urbanizador adjudicatario un premio del 20 % de dichos gastos del proyecto que deberá abonarlo no más tarde de treinta días desde la fecha de emisión la primera cuota de las cargas de urbanización.

CAPÍTULO IV
La ejecución del programa de actuación integrada

Sección I
Disposiciones generales de aplicación a la ejecución de los programas de actuación integrada

Artículo 137. Régimen jurídico de los programas de actuación integrada.
La ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las previsiones del propio programa, por las bases de programación, por lo establecido en el presente texto refundido y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.
Artículo 138. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador.
1. Los programas de actuación integrada deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas a favor de la administración actuante de acuerdo con el presente texto refundido.
2. El agente urbanizador deberá cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial

y ajustarse a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse.
3. El agente urbanizador responderá, ante las partes afectadas, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será la administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados.
4. El incumplimiento del agente urbanizador en sus obligaciones derivadas del programa de actuación integrada producirá las consecuencias previstas en su convenio de programación y en la ley.

Artículo 139. Principio de riesgo y ventura.
La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del agente urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en este texto refundido respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

Artículo 140. Prerrogativas de la administración.
Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el presente texto refundido, la administración actuante ostenta la prerrogativa de interpretar los programas de actuación integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Artículo 141. Modificación de programas de actuación integrada.
1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.
b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.
c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.
d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.
e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.
f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de ella.
3. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:
a) Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en su documentación preparatoria.
b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las

variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:
1.º Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.
2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.
3.º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada igualen o excedan, en más o en menos, el diez por ciento del precio de adjudicación. En el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas tampoco podrá superar ese porcentaje.
4.º Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.
5.º En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otras personas interesadas, o que las personas o entidades licitadoras que tomaron parte en él hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.
4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el agente urbanizador.
5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con este texto refundido.

Artículo 142. Procedimiento de modificación de los programas de actuación integrada.
1. Las modificaciones de los programas de actuación integrada se acordarán en la forma que se hubiese especificado en las bases de programación.
2. Antes de proceder a la modificación del programa de actuación integrada, el ayuntamiento deberá:
a) Dar audiencia al agente urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días, para que pueda formular las consideraciones que tenga por conveniente.
b) Obtener previo informe del servicio jurídico y del servicio técnico correspondiente de la administración actuante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actuante.
c) Obtener informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana cuando la modificación no estuviera prevista en las bases de programación y su cuantía, aislada o conjuntamente, sea superior a un 20% del precio inicial del contrato, IVA excluido, y su precio sea igual o superior a 6.000.000 de euros.
3. Los acuerdos que adopte la administración actuante pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.
4. Las modificaciones del programa de actuación integrada deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

Artículo 143. Suspensión temporal del programa de actuación integrada por causas ambientales imprevistas.
En el supuesto en que, aprobado el programa de actuación y el plan que lo ampara, legalmente sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica, el órgano competente de la administración urbanística, la parte promotora o el agente urbanizador tuvieran conocimiento de cualesquiera circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental y territorial estratégica, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última, como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración, los pondrá en conocimiento del órgano ambiental y se adoptarán las medidas cautelares

imprescindibles para prevenir los posibles impactos que pudieran producirse, entre ellas la suspensión temporal del programa. En estos casos, se seguirá el procedimiento que para estos supuestos regula la legislación estatal sobre evaluación ambiental.

Sección II
Relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias

Artículo 144. Principio de libertad de pactos.
Las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en este texto refundido. En todo caso, la administración actuante tutelará con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas a las que afecte.

Artículo 145. Derechos y deberes básicos de la persona propietaria.
1. La persona propietaria tiene derecho:
a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
b) A obtener del agente urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
c) A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, **exigiendo la indemnización en metálico de su propiedad, en los términos establecidos en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y valoraciones. La citada indemnización se contemplará en el proyecto de reparcelación que se apruebe y será abonada con carácter previo a la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.5 del presente texto refundido**.[63]
2. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:
a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.
b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.
c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Artículo 146. Posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos.
1. Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse.
2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.
3. La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en este texto refundido y en la legislación estatal de suelo. Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:
a) Retribuir al agente urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados

[63] Letra c) redactada por el Decreto ley 7/2024. La diferencia está en lo que se destaca en negrita. Antes era expropiación.

en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.
b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.
4. La adhesión al programa de actuación integrada no limita a la persona propietaria su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

Artículo 147. Emplazamiento a las personas propietarias para que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada.
1. Aprobado el programa de actuación integrada y, en su caso, aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que lo acompañe, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con los siguientes contenidos:
a) Fecha de aprobación y publicación del programa de actuación integrada y texto literal del acuerdo aprobatorio, con expresión de recursos.
b) Texto de las normas de actuación o del convenio de programación.
c) Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa de actuación:
1.º Coeficiente de canje y valor del suelo considerado a los efectos del canje.
2.º Costes estimados de la urbanización, total y unitario repercutido por metro cuadrado de suelo o derechos aportados.
3.º Aprovechamiento subjetivo.
4.º Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela.
5.º Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.
d) Información a las propietarias y propietarios de que la adhesión al programa de actuación integrada ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar. Se apercibirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.
e) Información sucinta y clara sobre:
1.º La posibilidad de elegir la modalidad de retribución.
2.º El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.
3.º La cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización, para quien retribuya en dinero.
4.º Condiciones de la retribución en suelo.
5.º Emplazamiento a las personas propietarias para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo o derechos aportados. Se advertirá que dichos importes serán revisados al determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa de actuación integrada, de los que solo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias que deban demolerse en ejecución del programa de actuación integrada.
f) Recordatorio a las personas propietarias del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso, valorarlas.
g) Transcripción literal de este artículo, del anterior y del siguiente.
h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada, de modo telemático y presencial.
2. La notificación informará, a las propietarias y propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce este texto refundido.
3. No se podrá aprobar la reparcelación sin antes efectuar el emplazamiento a las personas propietarias previsto en este artículo.
4. El régimen de emplazamiento a las personas propietarias procederá exclusivamente cuando se

trate de reparcelación forzosa.[64]

Artículo 148. La adhesión al programa de actuación integrada: plazo y forma para efectuarla.
1. Las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.
2. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que la administración actuante les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo anterior. Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.
La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del agente urbanizador, cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa de actuación integrada.
3. La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.
4. La manifestación de adhesión al programa de actuación integrada deberá:
a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.
b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.
c) Referir la superficie y características de la propiedad.
d) Expresar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la administración actuante la posesión de la finca cuando se necesite para poder iniciar la urbanización.
e) Señalar que la persona propietaria conoce la obligación de la afección real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación; afección que se inscribirá en el registro de la propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.
f) Indicar si desea participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta, conforme a lo establecido en esta sección.
g) Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.
5. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el agente urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo a la persona propietaria para volver a elegir su posicionamiento.

Artículo 149. Modalidades de retribución al agente urbanizador.
1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.
2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.
3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un agente urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a

[64] Punto 4 añadido por el Decreto ley 7/2024.

viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.
4. En la gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.
5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y la persona propietaria.
6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.
1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:
a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.
b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.
2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:
a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.
El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.
3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.
4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán

costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.

Artículo 151. Cargas de la actuación a cuenta de cada persona propietaria individual.
Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:
a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

Artículo 152. Cargas de urbanización comunes a varias actuaciones.
1. Cuando una misma obra pública sea de común utilidad a varias actuaciones conexas, su coste se repartirá entre ellas a medida que se desarrollen y en proporción a su respectivo aprovechamiento.
2. Quien financie la obra común tendrá derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.
3. Las actuaciones posteriores sufragarán equitativamente su parte cuando se programen y reparcelen, si son actuaciones integradas, o cuando se edifiquen, si son actuaciones aisladas.
4. Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.
5. Asimismo, podrá establecerse un canon con destino finalista, a cuenta de infraestructuras complementarias que razones técnicas exijan implantar después de la edificación.

Artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios.
1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.
2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.
3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.
4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.
5. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la

retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en suelo.
6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.
7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 154. Redes de suministro y costes de urbanización.
1. Las redes de servicio de agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas construidas por gestión del agente urbanizador y sufragadas por las personas propietarias se cederán al ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable.
El ayuntamiento optará bien por la gestión directa de estos servicios o bien por su asignación a las empresas suministradoras previo reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicio con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que prevé esta legislación.

2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionadamente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.
3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

Artículo 155. Informes de condiciones técnico-económicas de las empresas distribuidoras de energía eléctrica.
1. En los informes de condiciones técnico-económicas que evacuen las empresas distribuidoras para los nuevos suministros, o ampliación de potencia de los existentes, incluidos los correspondientes a actuaciones urbanísticas y a la implantación o ampliación de actividades en el territorio, que impliquen nueva extensión de red, justificarán, de forma expresa y motivada, la elección del punto y de la tensión de conexión, recogiendo para ello los datos que acrediten la falta de capacidad, u otras causas reglamentarias, que impidan que el punto de conexión para alimentar el suministro solicitado no pueda realizarse desde los distintos puntos de las redes de distribución más cercanos eléctricamente al mencionado suministro. Igualmente, dicho informe expresará de forma clara y debidamente justificada para el o la solicitante, las instalaciones y costes de los que este o esta no deberá hacerse cargo, con motivo del sobredimensionamiento y mejoras de calidad y/o requisitos adicionales en las instalaciones no exigibles reglamentariamente.
Cuando las instalaciones de nueva extensión deban ser cedidas a la distribuidora conforme a la legislación vigente, esta informará expresamente a la persona solicitante que las haya costeado de la posibilidad de exigir la suscripción de un convenio de resarcimiento de dichos costes frente a terceras personas, por una vigencia mínima de diez años quedando dicha infraestructura abierta al uso de terceras personas.
2. Aquellos que tengan la condición de parte interesada en el expediente administrativo en el seno del cual se emita el informe a que se refiere el apartado anterior, podrán presentar escrito de alegaciones ante la conselleria competente en materia de energía a los efectos de que dicte resolución vinculante sobre la cuestión planteada.

Sección III
Pago de la retribución al agente urbanizador

Artículo 156. Pago de la retribución al agente urbanizador.
1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se

realiza en el proyecto de reparcelación.
2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.
3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.
4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.
5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.
6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.
7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.
8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

Sección IV
Garantías del proceso urbanizador

Artículo 157. Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
1. Las garantías urbanísticas que haya de presentar el agente urbanizador a favor de la administración o de las personas propietarias afectadas, o las que estos aporten en beneficio del agente urbanizador o de la administración, sea para el desarrollo de programas de actuación integradas, programas de actuaciones aisladas, o para la obtención de licencias urbanísticas, podrán constituirse, de acuerdo con los apartados siguientes:
a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.
b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien inmueble, que esté libre de cargas, de gravámenes, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.
2. La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser

depositado en poder del beneficiario.
3. Las garantías se cancelarán por cumplimiento de la persona obligada.
4. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada de la persona propietaria no urbanizadora por sus deudas urbanísticas, quien solo responde con las garantías personales o reales prestadas.

Artículo 158. Garantía de promoción del programa de actuación integrada.[65]
1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a las personas o entidades licitadoras, o en su caso a las personas propietarias aspirantes a urbanizadoras, la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 por ciento de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.
2. La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 por ciento de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 por ciento del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por este texto refundido en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán aumentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el 10 por ciento. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.
3. La administración actuante, los organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que comprometan crédito con cargo a su presupuesto por el importe equivalente a un 5 por ciento del coste total de las cargas del programa. En el supuesto de sociedades urbanísticas o entes sometidos al derecho privado podrán garantizar la actuación mediante el compromiso de dicha cantidad establecida en sus propias previsiones de ingresos o gastos o documento similar, en los de presupuestos de sus administraciones titulares o mediante el otorgamiento de las garantías exigidas a un agente urbanizador privado.
4**. En estos supuestos de gestión directa, la Administración podrá justificar el compromiso de crédito necesario con cargo a la futura cuenta de liquidación provisional en la reparcelación, o a la memoria de cargas de urbanización, sin necesidad de que sea con cargo del presupuesto municipal vigente, de tal forma que, tanto los ingresos como los gastos derivados de dicha cuenta de liquidación provisional o memoria, serán considerados ingresos y gastos extrapresupuestarios.**

Artículo 159. Garantía de aportación a favor de la persona propietaria.
1. El agente urbanizador, con motivo de la reparcelación, debe garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de las personas propietarias que le retribuyen en suelo, mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el artículo 157 de este texto refundido.
2. Esta garantía se cancelará, totalmente o por fases, a medida que cumpla la obligación de urbanizar y dotar de la condición de solar las otras parcelas adjudicadas a aquellas personas propietarias que correlativamente le retribuyeron en suelo.
3. Se admitirá como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, cuando su adjudicación al agente urbanizador quede bajo condición resolutoria, por incumplimiento de sus obligaciones o bajo poder dispositivo fiduciario de la administración actuante. Cualquiera de las dos modalidades se inscribirá en el registro de la propiedad. En el primer caso, el título inscribible deberá determinar la forma de constar en el registro el cumplimiento o incumplimiento de la condición resolutoria, con indicación de los requisitos para su inscripción. En caso de titularidad fiduciaria de la administración, dicha circunstancia constará en la inscripción, recogiendo asimismo la forma en que habrá de

[65] Artículo redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. El párrafo 4 es completamente nuevo. El resto no se modifica.

cancelarse esta titularidad fiduciaria si el agente urbanizador cumple sus obligaciones. También se podrá establecer que la adjudicación al agente urbanizador de los terrenos correspondientes a la retribución se haga bajo la condición suspensiva de que los efectos traslativos de la propiedad se demoren hasta que se ejecute la obra de urbanización.
4. En los supuestos a los que se refiere el apartado anterior, salvo que se haya constituido una garantía financiera por el cumplimiento de los deberes del agente urbanizador, la resolución del programa implicará que el ayuntamiento quede como titular fiduciario de las correspondientes parcelas. Si se efectúa otra adjudicación del programa, estas parcelas se adjudicarán al nuevo agente urbanizador en concepto de retribución. En el caso de que se tramite la reversión de la reparcelación, se llevará a cabo su restitución a quienes hubieran retribuido en terrenos.

Artículo 160. Garantía de retribución al agente urbanizador.
1. Al optar una persona propietaria por la retribución en metálico al agente urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 157 de este texto refundido y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el agente urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.
2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.
3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia de la persona titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. Igualmente, y salvo tercera persona protegida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, podrá practicarse la nota de afección real en sustitución de la fianza anteriormente constituida.

Artículo 161. Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas de actuación aislada cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación.
Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas de actuación aislada cuyo objeto sea una obra de edificación o rehabilitación. Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, y urbanización en su caso, que se prevea en el programa de actuación aislada.

Artículo 162. Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.
La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 187.1 de este texto refundido, puede ser suplida, en beneficio de la persona propietaria que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.

Sección V
Las relaciones del agente urbanizador con otras empresas

Artículo 163. La empresa constructora.
1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.
2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.
b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.
c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.
d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.
3. La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

Artículo 164. La empresa constructora en la gestión directa.
1. La contratación de empresa constructora por la administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.
El pliego podrá especificar que el precio sea pagadero precisamente con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen a la administración en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose el o la contratista a aceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar a la empresa constructora, esta se adjudicará las parcelas correspondientes en pago. Asimismo, podrá estipularse, como modalidad de pago, que la administración ceda los créditos y garantías de retribución en metálico, hasta cubrir el importe del contrato.
2. El contrato podrá ser de obra y servicios, para encomendar también a la empresa constructora la elaboración del proyecto de reparcelación y las tareas auxiliares de esta. No podrá facultarse al o a la contratista para ser retribuida en terrenos de forma distinta a la antes regulada.

Artículo 165. Cesión de la adjudicación.
El agente urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario o cesionaria deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al o la cedente.

Artículo 166. Subcontratación.
1. El agente urbanizador podrá subcontratar con terceras personas de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa de actuación integrada. En todo caso, debe comunicar anticipadamente a la administración la identidad de su empresariado colaborador, abstenerse de contratar con aquellas personas que estén legalmente incapacitadas o inhabilitadas para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los y las subcontratistas del sector público.
2. Los y las subcontratistas quedarán obligadas ante el agente urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la administración.

Sección VI
Finalización del programa de actuación integrada

Artículo 167. Finalización normal del programa de actuación integrada.
El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

Artículo 168. Recepción de la urbanización.
1. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.
2. Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.
3. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a las personas administradas, por daños derivados de vicios ocultos.

Artículo 169. Conservación de la urbanización
1. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del agente urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o propietarias o asociaciones de personas propietarias, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.
2. La conservación de las obras de urbanización se podrá realizar por gestión directa o por gestión indirecta. En el caso de gestión indirecta, la contratación de la conservación de la urbanización se realizará de conformidad con la legislación de contratos del sector público. No obstante, los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular.

Artículo 170. Cuenta definitiva de liquidación.
Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 96 de este texto refundido.
La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de las partes afectadas antes de su aprobación administrativa.

Artículo 171. Finalización anormal del programa de actuación integrada. Caducidad y resolución.
1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.
2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:
a) Remoción del agente urbanizador en sus funciones, sin persona sustituta autorizado.
b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el agente urbanizador.
3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:
a) Causa de fuerza mayor.
b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido

en este texto refundido.
4. Será revocada su encomienda al agente urbanizador cuando incurra en:
a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de las partes afectadas por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.
c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del agente urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.
d) Inactividad injustificada del agente urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.
e) Renuncia injustificada.
f) Incapacidad legal sobrevenida del agente urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.
5. El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:
a) La incautación de las garantías.
b) La imposición de penalidades.
c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a las partes afectadas.
6. Los cambios regulados en las letras a y b del apartado 3 de este atículo se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del agente urbanizador o de las personas propietarias.
7. La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al agente urbanizador.
8. El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, previa comunicación al registro de programas de actuación.
9. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de ocho meses.

Artículo 172. Consecuencias objetivas de la caducidad o resolución del programa de actuación integrada.
1. Al resolver y declarar la caducidad del programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión a la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización. El ayuntamiento podrá optar por:
a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a el presente texto refundido, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de 5 años prorrogable a 10 años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.
b) Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos atendiendo a lo establecido en este texto refundido y **a los criterios orientativos** de en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.[66]
c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a o b en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.
2. A estos efectos podrá:
a) Declarar la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario o propietaria haya contribuido legalmente a las cargas de urbanización.

[66] Letra b) redactada por el Decreto ley 7/2024.La diferencia se destaca en negrita.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en el régimen propio de las actuaciones aisladas; autorizar, en su caso, que la persona propietaria de la parcela complete la urbanización en régimen de actuación aislada, y mantener el resto de los terrenos en alguna de las situaciones a que se refieren los apartados siguientes.
c) Declarar la sujeción del ámbito de la actuación, o de parte de él, al régimen del suelo urbanizable sin programación o del suelo no urbanizable.
d) La administración, en caso de mantener la gestión indirecta del programa de actuación integrada, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 132 de este texto refundido, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del programa de actuación.
e) Subsidiariamente, incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo agente urbanizador, o la administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.
f) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes, dirimiendo y declarando las responsabilidades y penalizaciones correspondientes y acordando la incautación de garantías y la imposición de sanciones cuando proceda.
g) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la administración para la prosecución provisional del programa de actuación mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.
h) Levantar acta de recepción de la urbanización con las tachas que correspondan, realizar la medición y liquidación de las obras de urbanización realmente ejecutadas y, en su caso, entregarla al nuevo agente urbanizador.
i) Salvo perjuicio para el interés público o terceras personas sin culpa, se podrá disponer bien la devolución de la contribución a las cargas de urbanización, en metálico o en terrenos, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación, por el mismo procedimiento seguido para su adopción, de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del programa de actuación cancelado, o bien la compensación que sea pertinente a las personas propietarias que hayan contribuido a las cargas de urbanización, con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando esta proceda.

Artículo 173. La reversión de la reparcelación.
1. Al resolver el programa de actuación integrada la administración urbanística actuante deberá resolver sobre la reversión de la situación al momento anterior al inicio de la actuación o establecer medidas para la finalización de las obras de urbanización.
2. En el caso de no haberse aprobado la reparcelación, la administración al resolver el programa de actuación integrada deberá acordar la adopción de las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable, salvo aquellos en los que, de acuerdo con los criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, considere necesario mantener en su clasificación actual para atender la demanda de suelo en sus diferentes categorías.
3. De haberse aprobado definitivamente la reparcelación, el ayuntamiento podrá optar por:
a) Adoptar las medidas necesarias, con arreglo a el presente texto refundido, para la finalización de las obras de urbanización en un plazo de cinco años prorrogable a diez años, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas por debajo de un 20 % del total del programa de actuación, o por plazo de diez años, prorrogable una sola vez por cinco años más, si las obras de urbanización estuvieran ejecutadas en más de un 20 % del total del programa de actuación.
b) Dejar sin efectos la reparcelación, a través del procedimiento de reversión del proceso reparcelatorio y, en su caso, acordar las medidas necesarias para la clasificación de los terrenos de acuerdo con los criterios establecidos en este texto refundido y en la Estrategia Territorial de la

Comunitat Valenciana.
c) Subdividir la unidad de ejecución y aplicar la regla del apartado a o b en función del análisis de cada uno de los ámbitos de la actuación.
4. En el procedimiento de reversión de la reparcelación se aplicarán las siguientes reglas:
a) Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 98 de este texto refundido.
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 las personas 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. Las terceras personas 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. También se integrarán en el proceso de reversión, en su caso, las personas propietarias de fincas iniciales en el proceso reparcelatorio que recibieron una compensación económica sustitutiva de adjudicación de finca resultante, por la insuficiencia de derechos para recibir adjudicación en parcela, si no han ingresado el importe del precio de la compensación o si mantienen la posesión de los terrenos.
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.
5. Antes de iniciar el proceso de reversión de la reparcelación, la administración urbanística actuante podrá ofrecer a las personas propietarias la posibilidad de que, en el plazo de tres meses desde la notificación, asuman la condición de agente urbanizador mediante el régimen de gestión por las personas propietarias previsto en este texto refundido. A estos efectos, el porcentaje a que se refiere el artículo 120 de este texto refundido se entenderá referido a la superficie de terrenos incluidos en la reparcelación, excluidos los suelos dotacionales.

CAPÍTULO V
Programas para el desarrollo de actuaciones aisladas

Artículo 174. Iniciativa para el desarrollo de actuaciones aisladas.
1. La iniciativa para la formulación del programa para el desarrollo de actuaciones aisladas puede ser pública o privada.
2. Las administraciones públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, o las propias personas particulares a través de la gestión indirecta, podrán promover iniciativas de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas.
3. La o el promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la

disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución de la persona propietaria.

4. A los efectos de este texto refundido, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser persona o entidad adjudicataria de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad.

Artículo 175. Contenido documental del programa de actuación aislada[67]

El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución.

Asimismo, la documentación a aportar se adecuará a su objeto, en los siguientes términos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, cuando proceda, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Solo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico, cuando proceda, a suscribir entre la persona adjudicataria y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor o promotora de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

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

1.º Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.

2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por persona propietaria, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de persona o entidad beneficiaria privada de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicataria, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

[67] Artículo redactado por el Decreto ley 7/2024.

Artículo 176. Formas de gestión y procedimiento de aprobación.
1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de promotor o promotora podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a una persona particular o empresa mixta.
2. La promotora o promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del agente urbanizador regulado en este texto refundido para las actuaciones integradas.
3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en este texto refundido. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.
4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la personas propietaria, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de este texto refundido.
5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en este texto refundido para los programas de actuación integrada.

CAPÍTULO VI
Registros administrativos, convenios urbanísticos y entidades colaboradoras

Artículo 177. Las agrupaciones de interés urbanístico.
Las personas propietarias de terrenos podrán constituirse como agrupación de interés urbanístico siempre que esta reúna los siguientes requisitos:
a) Integrar a las personas propietarias de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada del ámbito de un programa de actuación, **excluidos los de titularidad pública**. Se acreditará incorporando a la escritura pública de constitución un plano que identifique el ámbito de la actuación y sobre el que se reflejen las parcelas catastrales de las fincas afectadas por la misma.[68]
b) Tener por objeto:
1.º Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada o aislada.
2.º Colaborar con el agente urbanizador de forma convenida con él.
3.º Cualquier otra finalidad lícita relacionada con la programación y ejecución de la actuación.
c) Constituirse en escritura pública que protocolice sus estatutos y que se inscribirá en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras. La inscripción dotará a la agrupación de personalidad jurídico-pública. No obstante, se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la administración actuante.
d) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos integrados, por otorgamiento de sus propietarios o propietarias, para el cumplimiento de los fines y obligaciones de la agrupación. Los terrenos incorporados a la agrupación de interés urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de

[68] La letra a) redactada por el Decreto ley 7/2024. Antes decía excluidos los de dominio público.

esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación. La finca ya vinculada a una agrupación no podrá adscribirse a otra.
e) Reconocer el derecho a adherirse a favor de las terceras personas propietarias afectadas por el programa de actuación, en las mismas condiciones y análogos derechos que los fundadores.

Artículo 178. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.
1. Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, llevarán sendos registros de acceso público: el de programas de actuación y el de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.
2. Tras la aprobación definitiva del programa de actuación, o de su modificación, el ayuntamiento lo inscribirá en el registro de programas de actuación. El ayuntamiento solo podrá ordenar la publicación de documentación del programa de actuación si está previamente inscrito en el citado registro.
3. Las agrupaciones de interés urbanístico y las entidades de base voluntaria para la conservación de urbanizaciones deberán inscribirse, a efectos de publicidad y para la obtención de beneficios concertados, en el registro de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 179. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.
1. Los municipios están obligados a elaborar y mantener en condiciones de pública consulta un registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.
2. La inclusión de un inmueble en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar deberá notificarse al registro de la propiedad.
3. La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos de la persona propietaria. Para su constancia en el registro de la propiedad, bastará con la certificación administrativa que, cumpliendo los requisitos de la legislación hipotecaria, transcriba la orden de ejecución o la declaración de inclusión y acredite su notificación al titular registral.
4. Los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes que antes del 8 de febrero de 2024 no tengan elaborado y en vigor el registro de solares no podrán aprobar instrumentos de ordenación y gestión que reclasifiquen nuevos suelos de uso lucrativo.

Artículo 180. Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
1. En el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se inscribirán los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico referidos en el artículo 14 de este texto refundido, una vez aprobados por la administración competente y haber sido depositados e inscritos en la forma señalada en el anexo IX de este texto refundido o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.
2. Corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el control y custodia del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como el tratamiento y difusión de la información por medios electrónicos e informáticos. Asimismo, será la responsable de mantener actualizado el registro.
3. El Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico se organizará por municipios y contendrá para cada uno de ellos:
a) Texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y una ficha con el resumen de las determinaciones del plan.
b) Anotación accesoria de las disposiciones judiciales o administrativas firmes que puedan afectar a su vigencia, eficacia o validez.

c) Cualquier otra medida que afecte a la aplicación de los instrumentos o actos que hayan sido objeto de inscripción en el registro.
4. Para proceder a la inscripción de un plan, el órgano que lo haya aprobado remitirá la documentación a que se refiere el anexo IX de este texto refundido o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. A la vista de la documentación remitida, si esta se encontrara completa, el encargado del registro practicará el asiento y depositará la documentación, habiéndose de emitir al efecto la certificación registral, en un plazo no superior a diez días. Cuando del examen de la documentación se dedujeran deficiencias en ella, la persona encargada del registro requerirá a la administración autonómica o municipal que haya remitido el instrumento para que aporte la documentación necesaria en un plazo no superior a diez días.
5. La incorporación al registro, mediante su depósito e inscripción en la forma prevista, de los instrumentos de planeamiento habilitará al órgano competente para disponer su publicación, en la forma prevista en el artículo 57 de este texto refundido.
6. La administración titular del registro pondrá a disposición de la ciudadanía, de forma gratuita, la información y documentación accesible que exista en este registro mediante redes abiertas de telecomunicación.
7. Se practicará la cancelación de la inscripción cuando, por cualquier circunstancia, se produzca la pérdida de vigencia del instrumento de planeamiento urbanístico o del acto que motivó la anotación accesoria. Igualmente, se practicará la cancelación de la inscripción de los bienes y espacios catalogados, cuando decaiga su régimen de protección.

Artículo 181. Contenido y efectos de los convenios urbanísticos.
La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de este texto refundido y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local.

CAPÍTULO VII.
Proyectos de urbanización

Artículo 182. Proyectos de urbanización.
1. Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes que desarrollan, a los que deben ajustarse. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ejecutarlos incluso bajo dirección de personal técnico distinto a la persona redactora.
2. Las obras públicas de urbanización se ajustarán a un proyecto de urbanización previamente aprobado. Este proyecto, salvo que se tramite junto al programa de actuación, requiere información pública, por veinte días como mínimo, con adecuada difusión para que pueda ser consultado por las personas y organismos afectados. El acuerdo aprobatorio se publicará en el boletín oficial de la provincia.
3. Las meras obras de reposición y mantenimiento y las accesorias de una actuación aislada, limitadas a completar o enmendar la urbanización, se autorizarán directamente, sujetas a licencia, si cumplen la normativa municipal que las regule.

Artículo 183. Documentación y tramitación de los proyectos de urbanización.
1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
c) Pliego de condiciones técnicas.
d) Mediciones.
e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el

período de obras, todo ello conforme con el principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves.
g) Cuadros de precios descompuestos.
h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.
Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g) y h), debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.
2. Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 61 del presente texto refundido, sin que estén sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica.

Artículo 184. Pago de las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias beneficiadas.
Cuando la administración ejecute obras de infraestructuras, dotaciones o equipamientos que doten de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas, podrá imponer a las personas propietarias, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 156 de este texto refundido, el pago de los costes de dichas obras. En estos casos la administración calculará las cuotas de liquidación de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el seno de un proyecto de reparcelación, incluyendo un plan de pagos para cada una de las personas propietarias afectadas. A las personas propietarias con edificación construida podrá exigírseles el pago desde el inicio de las obras. Al resto de personas propietarias no podrá exigírseles el pago de las cuotas de urbanización hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar. En este caso, la finca quedará afecta al pago de dicha cuota de urbanización con carácter real, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

TÍTULO III
Gestión de la edificación y la rehabilitación

CAPÍTULO I
Régimen de solares, edificación directa, rehabilitación y actuaciones aisladas

Sección I
Régimen de solares y edificación

Artículo 185. Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada.
1. En los solares o terrenos sujetos a actuación aislada, mientras no sean incluidos en un programa de actuación o en un ámbito de reforma interior, las personas propietarias podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo, disponiendo de las siguientes alternativas:
a) Edificarlo, si la calificación urbanística de su parcela lo permite, y no tienen cargas ni deberes urbanísticos pendientes de satisfacer.
b) Transferirlo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte su terreno a una dotación pública.
c) Reservárselo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita de su terreno a la administración.
d) Solicitar la expropiación, en las condiciones y supuestos previstos por el artículo 110 de este texto refundido, después de acreditar la imposibilidad legal de proceder a la edificación o transferencia del aprovechamiento reservado.
2. En los ámbitos de actuaciones aisladas, el otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:
a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 187.
b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.
c) Transmitir a la administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a la parcela de la condición de solar, sin perjuicio de servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido.
d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar.
El pleno cumplimiento de todas las condiciones anteriores por la persona propietaria de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materialización con sujeción al plazo establecido en la licencia o en el presente texto refundido.

Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.
1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.
2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:
a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.
b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.
La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.
d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.
3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.
4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 187. Régimen de edificación de los solares.
1.No obstante, las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.
2. Los solares o parcelas deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según el presente texto refundido y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 82 de este texto refundido.
3. A los efectos de lo dispuesto en este texto refundido, se entiende por parcela la superficie delimitada conforme al plan, susceptible de servir como soporte de la edificación.

Sección II
Deber de edificar, conservar y rehabilitar

Artículo 188. El deber de edificación.
1. Las personas propietarias de solares y edificios a rehabilitar, deberán solicitar licencia de edificación en el plazo establecido en el plan o en el programa de actuación. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar, o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.
Las personas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y, en su caso, urbanización, en el plazo establecido en el plan. Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.
Los planes fijarán los plazos de edificación de solares y, en su caso, urbanización de actuaciones aisladas en suelo urbano atendiendo a las circunstancias económicas, sociales y de ordenación urbana, sin que en ningún caso este plazo pueda ser superior a seis años.
2. Las personas propietarias de los solares e inmuebles señalados en el número 1 anterior deberán

iniciar la edificación o rehabilitación, y en su caso la urbanización, a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan o el programa y concretados en la licencia municipal. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado o interesada dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.
3. Los ayuntamientos en municipios de población de más de 10.000 habitantes delimitarán ámbitos a los efectos de dictar órdenes de edificación, rehabilitación o ejecución de actuaciones aisladas, atendiendo a un estudio objetivo de la demanda real de vivienda en la zona o, en su caso, de suelo para actividades productivas, y de acuerdo con criterios materiales o territoriales, expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación.
4. Si el Ayuntamiento no ha delimitado este ámbito se presumirá que coincide:
a) Con el suelo de uso residencial del municipio efectivamente urbanizado antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
b) Con todo el suelo urbano de uso terciario o industrial.
5. En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes, la delimitación de ámbitos de actuación y las obligaciones derivadas de ello, reguladas en este precepto y concordantes, será una facultad discrecional del ayuntamiento.

Artículo 189. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones[69]
1. Las personas propietarias de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio.
2. Las personas propietarias de toda edificación, **tanto unifamiliar como plurifamiliar**, con uso residencial destinado a vivienda de antigüedad superior a cincuenta años, en los términos y condiciones que haya determinado reglamentariamente la conselleria competente en materia de vivienda, deberán promover, al menos cada diez años, la realización de una inspección técnica a cargo de órgano facultativo competente que evalúe el estado de conservación del edificio.[70]
3. Las inspecciones técnicas en edificios con uso residencial se realizarán de acuerdo con el documento informe de evaluación del edificio, que contempla aspectos relativos al estado de conservación, pero también respecto a la accesibilidad universal y a la eficiencia energética según los siguientes apartados:
a) Evaluación del estado de conservación del edificio reflejando los resultados de la inspección, indicando los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, o para mantener o rehabilitar sus dependencias adecuándolas al uso a que se destinen.
b) Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
c) Evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento que se establezca reglamentariamente.
4. La eficacia a efectos administrativos del informe de evaluación del edificio de uso residencial requerirá su inscripción en el registro autonómico habilitado al efecto.
5. Las personas propietarias de edificios **plurifamiliares** de uso residencial que pretendan

[69] Artículo redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. Las diferencias se destacan en negrita. Además, el la nueva redacción no figura el anterior punto 7, según el cual "*el resto de las personas propietarias de construcciones y edificios con tipologías y usos no residenciales de más de cincuenta años deberán realizar la inspección técnica a que se refiere el apartado 3.a de este artículo al menos cada diez años, en los términos y condiciones que reglamentariamente se determine*". Los puntos 2 y 5 luego fueron modificados por la Ley 7/2023.
[70] El apartado 2 redactado por la Ley 7/2023. Con la nueva redacción se añade el inciso "*tanto unifamiliar como plurifamiliar*", que antes no figuraba.

acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética tendrán que disponer del informe de evaluación del edificio[71].
6. La conselleria competente en materia de vivienda podrá exigir de las personas propietarias la exhibición del informe de evaluación del edificio y que esté vigente. **A tal fin, emitirá una orden de ejecución para requerir la exhibición del informe en el plazo establecido en la misma**.
La falta de presentación del informe en el plazo requerido facultará a la conselleria a imponer hasta cinco multas coercitivas con carácter mensual, por un importe máximo, cada una de ellas, del 20 por ciento del presupuesto de elaboración del informe. Tras la imposición de alguna o la totalidad de las multas coercitivas, la conselleria podrá acordar la ejecución subsidiaria y a costa del obligado del informe de evaluación del edificio, destinando el importe percibido a sufragar, total o parcialmente, el coste de su elaboración.
7. Los ayuntamientos podrán igualmente exigir la exhibición o la emisión del informe de evaluación si se pone de manifiesto la posible existencia de daños estructurales o peligro para las personas o las cosas. **La negativa a exhibir el informe de evaluación del edificio o la acreditación de su inexistencia, facultará al ayuntamiento a exigir la ejecución forzosa imponiendo, si así lo considera, multas coercitivas y acordar la ejecución subsidiaria, en la forma establecida en el párrafo anterior.**
8**. Asimismo, el órgano que dicte la orden de ejecución conforme a los apartados anteriores** tendrá la potestad para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores derivados del incumplimiento de esta obligación, cuya infracción viene tipificada en el artículo 284.2 de este texto refundido.
9. **Las multas coercitivas y la ejecución subsidiaria se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas**.

Artículo 190. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística.
1. Las personas propietarias, y demás obligadas de acuerdo con la legislación del suelo del Estado, de edificaciones que sean susceptibles de albergar usos residenciales, industriales o terciarios, estén situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos, en los siguientes términos.
a) En el caso de edificaciones en suelo urbano, deben realizar las actuaciones necesarias para dotar a los terrenos sobre los que se erigen de la condición de solar, de acuerdo con el artículo 186 de este texto refundido, bien sea mediante licencia urbanística o programa de actuación integrada o aislada.
b) En el caso de edificaciones en suelo urbanizable, deben realizar las actuaciones necesarias para llevar a cabo la transformación urbanística de los terrenos hasta que adquieran la condición de solar de acuerdo con el título II del libro II del texto refundido, en su defecto, y hasta tanto se realiza la urbanización, deberán dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos exigibles para las edificaciones en suelo no urbanizable.
c) En el caso de edificaciones en suelo no urbanizable deberán contar con los servicios urbanísticos en los términos establecidos en el artículo 211 de este texto refundido, si se trata de edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 228 y siguientes, si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.
2. Las actuaciones sobre las edificaciones en suelos urbanizables sin programación y en suelos no urbanizables a que se refiere el apartado anterior, deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias para cumplir con lo preceptuado en el artículo 20.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en los artículos 8 y 210 de este texto refundido. Esta obligación también puede incluir actuaciones sobre elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

[71] Apartado 5 redactado por la Ley 7/2023. Esa obligación se concreta ahora solo para edificios *"plurifamiliares*".

3. En los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se efectuará a través de los procedimientos de transformación urbanística regulados en el título II del libro II de este texto refundido; a estos efectos se aprobará el correspondiente proyecto de urbanización.
En suelos consolidados por la edificación preexistente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación. Estas obras se financiarán mediante contribuciones especiales, otros mecanismos de financiación que pueda prever la legislación sectorial de aplicación o cuotas de urbanización de las reguladas en el artículo 156 del presente texto refundido siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán las personas propietarias afectadas por programaciones sucesivas de sus terrenos.
En este caso las cuotas de urbanización y su imposición o modificación tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base del proyecto de obras, al que se unirán una memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada que se someterá a audiencia previa de las partes afectadas antes de su aprobación por el pleno municipal o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación.
4. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.

Artículo 191. Límite del deber de conservación y rehabilitación.
1. Las personas propietarias de edificaciones y construcciones y demás obligadas según la legislación estatal de suelo deben sufragar en ellas las obras de conservación y rehabilitación que requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.
2. Cuando una administración ordene a la persona propietaria de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, la persona obligada podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras.
3. Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 192. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes.[72]
1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:
a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.
b) Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.

[72] Artículo redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. En negrita la diferencia.

2. Los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar las órdenes a que se refiere el apartado anterior respecto a edificios catalogados.

3. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.
4. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses, la persona propietaria puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.
La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación del Estado.
5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:
a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación.
En cumplimiento de la función social de la propiedad, si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.
La propiedad será restituida en su derecho cuando la persona titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal o declaración responsable, en su caso, pertinente en el supuesto de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.
b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.
c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución de la persona propietaria por incumplimiento del deber de edificar.
6. Asimismo, en caso de incumplimiento por la parte propietaria del deber de rehabilitar, cualquier persona interesada podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 195 y 196 de este texto refundido.

Artículo 193. Órdenes de adaptación al entorno.
Los planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación de los edificios al entorno. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Sección III
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria.

Artículo 194. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa.
1. En el caso de haberse superado los plazos para edificar referidos en el artículo 188 de este texto refundido, el ayuntamiento dictará una orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos de actuación referidos en dicho
Artículo, de acuerdo al siguiente procedimiento:
a) A instancia de una persona particular interesada, previa presentación de un documento que fundamente el presunto incumplimiento de edificación en plazo sobre la base de la información

recabada al efecto de los registros públicos administrativos, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.
b) De oficio, por el ayuntamiento, tras la detección del transcurso de los plazos establecidos para satisfacer el deber de edificar.
c) La orden se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciándose en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de la provincia de amplia difusión y se tendrá que notificar simultánea o previamente de manera expresa a la propiedad y a las personas titulares de derechos reales, otorgándoles el plazo de dos meses a los efectos de que:
1) Se opongan, alegando que no existe incumplimiento, que este no es imputable a la propiedad, sino a una decisión administrativa, o cualquier otro motivo que a su derecho convenga.
2) Se comprometan a solicitar licencia en un plazo máximo adicional e improrrogable de otros dos meses y efectivamente a edificar otorgando fianza del 5 % del coste de las obras mediante la presentación del preceptivo proyecto básico de edificación.
3) Manifiesten su voluntad de adherirse, en su caso, al régimen concertado con la parte promotora que sea seleccionada en pública concurrencia en el régimen de sustitución forzosa regulado en este texto refundido. En ese caso podrán recibir, mediante reparcelación horizontal forzosa, partes o departamentos construidos del edificio en función de los costes de construcción o rehabilitación que sufraguen o del valor de la finca aportada de que son titulares, en justa proporción de los beneficios y cargas que la actuación concertada conlleva.
2. La orden advertirá a la parte propietaria y a las personas titulares de derechos reales que, si no solicitan licencia en los términos establecidos en el punto 2 anterior y efectivamente construyen o se adhieren a la ejecución concertada, o si los informes técnicos y jurídicos municipales impidieran la concesión de la licencia, decaería automáticamente la facultad adicional otorgada para su solicitud y el procedimiento de declaración de incumplimiento continuará con las consecuencias indicadas en este capítulo.
3. De forma simultánea a la emisión de la orden, el ayuntamiento procederá a tramitar y declarar de forma expresa la caducidad de las licencias otorgadas en el solar o edificio de que se trate en los casos que hubieren excedido los plazos establecidos en el plan, en el programa de actuación o en este texto refundido.
El ayuntamiento inscribirá el inmueble en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y comunicará al registro de la propiedad la orden de edificación dictada para hacerlo constar mediante nota al margen.
4. Las corporaciones públicas y las empresas que poseyeren solares o inmuebles destinados a ampliaciones de edificios o instalaciones necesarias para la actividad productiva existente en ellos, podrán retenerlos sin edificar por plazos superiores a los previstos, por autorización del ayuntamiento, previo informe de la conselleria competente en urbanismo y, en su caso, de la de industria o comercio.
5. Transcurrido el plazo de dos meses, la administración resolverá:
a) Admitiendo el compromiso de solicitud de licencia y edificación del solar por la propiedad. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, se incautaría la fianza y continuaría el procedimiento de acuerdo con los siguientes preceptos.
b) Declarando el incumplimiento del deber, en el caso de que quede demostrado el mismo por causas imputable a la persona propietaria. Asimismo, se procederá a la inscripción en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y se elegirá el régimen de edificación forzosa mediante sustitución forzosa, venta forzosa o expropiación forzosa, según convenga a los intereses públicos, comunicándolo al registro de la propiedad para su inscripción. La declaración comportará la minoración establecida en el apartado 4 del artículo 109 de este texto refundido.
c) No obstante la letra anterior, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y la persona titular de la propiedad, se podrá acordar la convocatoria de un concurso de programas de actuación aislada en la modalidad de ejecución con pago de partes de la edificación en régimen de propiedad horizontal, sin proceder a la declaración de incumplimiento y sin aplicación de la sanción establecida en el artículo 109.4 de este texto refundido.

6. La inexistencia del registro municipal señalado no afectará a la validez y eficacia de las resoluciones declaratorias de incumplimiento, ni a la obligación de la administración actuante de comunicarlas al registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación del suelo del Estado.
7. El plazo máximo para tramitar, resolver y notificar el procedimiento de declaración de incumplimiento y sujeción al régimen de edificación o rehabilitación forzosa será de un año, plazo que comenzará a contarse el día en que se dicte la orden individualizada de edificación o rehabilitación.[73]

Artículo 195. Declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada.
1. La ejecución por sustitución forzosa se realizará mediante la aprobación de un programa de actuación aislada a ejecutar por la persona adjudicataria seleccionado en régimen de pública concurrencia. El régimen de sustitución forzosa legitima a cualquier persona física o jurídica, con capacidad suficiente, para promover un programa de actuación para la edificación de un solar, la rehabilitación de un edificio y, en su caso, la realización de las obras de urbanización.
2. El procedimiento para la selección de la persona adjudicataria, previo análisis de la viabilidad económica del desarrollo de la actuación, se iniciará, de oficio o a instancia de persona particular, por el alcalde o alcaldesa mediante la convocatoria de concurso de acuerdo con lo establecido en el artículo 196 de este texto refundido, en lo dispuesto en la misma para programas de actuación aislada y, supletoriamente, la regulación de las actuaciones integradas.
3. De quedar desierto el concurso, el ayuntamiento podrá cambiar la forma de gestión por venta forzosa o expropiación forzosa o se convocará de nuevo concurso en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo establecido para la licitación en un 25 %. Si el segundo concurso también quedara desierto, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses desde la resolución que declare desierto el concurso, iniciará el procedimiento para la venta forzosa o su expropiación forzosa.

Artículo 196. Programa de actuación aislada en sustitución de la persona titular de la propiedad.
1. Con la declaración del incumplimiento de deber de edificar o rehabilitar o la admisión del régimen derivado de la suscripción del convenio establecido en el apartado 5.c del artículo 194, la alcaldía convocará de oficio, por iniciativa municipal o a instancia de persona particular interesada, concurso para la aprobación de un programa de actuación aislada y la selección de persona adjudicataria, estableciendo la modalidad de ejecución sustitutoria en la modalidad de expropiación forzosa, en la de reparcelación forzosa o bien, indistintamente, en ambas; aprobando a tal efecto el pliego de condiciones, en las que figurarán, como mínimo, los siguientes criterios de adjudicación:
a) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la expropiación forzosa, propuesta por las personas concursantes de precio a satisfacer por la persona adjudicataria, que, en ningún caso, podrá ser inferior al valor que a efectos expropiatorios corresponda a la parcela o solar.
b) En la modalidad de ejecución sustitutoria mediante la aplicación de la reparcelación forzosa, propuesta por las personas concursantes de pago a la persona titular de la propiedad por su parcela con partes determinadas de la edificación resultante de valor equivalente y atribuyéndose a la persona adjudicataria partes de la edificación de valor equivalente al total de los costes de la ejecución de la actuación, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.
c) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.
d) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
e) Porcentaje de viviendas de protección pública a integrar en la edificación, en el caso de actuaciones de renovación o regeneración urbana de uso global residencial.
f) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

[73] Punto 7 añadido por el Decreto ley 7/2024.

2. La valoración de estos criterios de adjudicación deberá representar, al menos, un 80 % del total de la valoración establecida en el pliego de condiciones. La diferencia entre el criterio de mayor valor y el de menor no puede superar el 15 %.
3. La convocatoria se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y, durante los plazos establecidos en el apartado número 4 siguiente, podrán presentarse proposiciones con el contenido documental previsto en el artículo 175 de este texto refundido y de conformidad con las siguientes reglas:
a) Cualquier persona física o jurídica está legitimada para formular un programa de actuación aislada, edificatoria o rehabilitadora, en sustitución de la persona propietaria y pretender la adjudicación de su ejecución. El agente edificador o rehabilitador contará con las prerrogativas y obligaciones de la persona adjudicataria de los programas de actuación aislada y edificatorios y, en lo no previsto, será de aplicación lo establecido respecto del agente urbanizador de actuaciones integradas, con las especificidades propias de los programas de actuación aislada.
b) El contenido del programa de actuación aislada en sustitución forzosa de la persona propietaria debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del órgano promotor de costear totalmente la ejecución, por convenio con la propiedad o por causa del procedimiento abierto en función del incumplimiento de esta, debiendo incluir los documentos propios un programa de actuación aislada en los términos establecidos en el artículo 175 de este texto refundido.
4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección de la persona adjudicataria por sustitución forzosa constará de dos fases:
a) Una primera, de plazo de dos meses de duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta por cuantas personas particulares lo deseen, debiendo permanecer en exposición pública todas las presentadas por el plazo mínimo de un mes a partir de la terminación del anterior mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de gran difusión. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos municipales que se consideren necesarios, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en los factores establecidos en el pliego de condiciones que afectaran a la alternativa técnica.
b) Una segunda fase, de plazo de duración de dos meses, para la presentación, en plica cerrada, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica y, en su caso, de sostenibilidad económica, referidos a la alternativa técnica seleccionada.
Transcurrido ese plazo, en los diez días siguientes se procederá a la apertura de plicas, quedando en exposición pública todas ellas durante veinte días para recabar eventuales alegaciones al respecto.
c) Ultimados los plazos anteriores, en el período máximo de dos meses, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el programa de actuación edificatoria o rehabilitadora a aquella propuesta que mejor cumpla los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.
5. La aprobación de los programas de actuación aislada produce, para la parcela, el solar o edificio a rehabilitar, los siguientes efectos:
a) En la modalidad de reparcelación forzosa o voluntaria, la adjudicación de la parcela o solar en proindiviso a los efectos de su distribución en régimen de propiedad horizontal, en la proporción resultante a la persona adjudicataria del concurso junto con la persona o personas propietarias y la ocupación de la parcela por aquella, a los efectos de la realización de las obras. En el caso de no suscripción del convenio establecido en el apartado 5.c del artículo 194 de este texto refundido, de la parte que le corresponda a la propiedad se descontará aquella de valor equivalente a la sanción por incumplimiento del deber, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 109 de este texto refundido, atribuyéndose la edificación resultante al ayuntamiento en el proceso de reparcelación forzosa.
b) En la modalidad de expropiación forzosa, la obtención de la parcela o el solar por la persona adjudicataria del concurso, con el adeudo previo de su importe, valorado de acuerdo a los criterios

establecidos en la legislación estatal de suelo, a los efectos de su edificación como propietaria o propietario nuevo, en los términos establecidos en el programa de actuación aprobado. Del valor de la expropiación, la parte correspondiente a la minoración por incumplimiento del deber de edificar, en su caso, urbanizar o rehabilitar, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del artículo 109 de este texto refundido, corresponde a la administración.
c) Constitución de garantía por un importe mínimo del cinco por cien del importe de las cargas del programa de actuación, incluyendo los costes de urbanización.

Artículo 197. Modalidades de participación de las personas propietarias.[74]

1. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3, las personas propietarias afectadas por la actuación podrán participar en ella abonando la parte económica que les corresponda o que acuerden con la parte promotora, recibiendo, mediante reparcelación horizontal, partes o departamentos construidos del edificio en justa proporción de beneficios y cargas respecto a su aportación y adjudicación.
2. En el supuesto de la actuación en régimen concertado regulada en el artículo 194.1.c.3 de este texto refundido, y de manera obligada en el de la edificación forzosa sin concierto, las partes afectadas podrán participar en ella recibiendo, mediante reparcelación horizontal, dependencias construidas, sin aportación dineraria, a cambio de sus primitivas propiedades, en régimen de equidistribución.
3. Les asiste asimismo el derecho a autoexcluirse de la actuación, recibiendo compensación monetaria por sus bienes, conforme a la legislación estatal en materia de valoraciones.

Artículo 198. Venta forzosa.
1. Con la declaración de incumplimiento del deber de edificar, si el ayuntamiento hubiera elegido la forma de actuación por venta forzosa, iniciará este procedimiento pudiendo emplear la subasta o el concurso.
2. El acuerdo del órgano competente del ayuntamiento resolverá la caducidad de las licencias que, en su caso, se hubieren otorgado, y la imposibilidad para las personas propietarias de proseguir el proceso edificatorio y, en su caso, urbanizador, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. El acuerdo contendrá la valoración del inmueble de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.
3. La convocatoria de la subasta o concurso deberá iniciarse en un plazo no superior a dos meses desde la fecha de la resolución de la declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar la persona adjudicataria, en cantidad no inferior al 25 % del valor del solar.
4. La convocatoria de la subasta o concurso se publicará en el boletín oficial de la provincia correspondiente, incluyendo las características del inmueble y las condiciones de adjudicación.
Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán, al menos, los establecidos por este texto refundido para la adjudicación de programas de actuación aislada.
5. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o la parte optante seleccionada otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento de la anterior persona propietaria.
Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso o subasta, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.
La persona adquirente ha de comprometerse a iniciar la edificación en el plazo de un año, inscribiéndose dicho compromiso en el registro de la propiedad.
6. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso o subasta en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25 % del precio correspondiente a la persona propietaria. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se

[74] Artículo redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. La diferencia respecto redacción anterior está en el apartado 3, inciso final, donde se elimina el inciso "*sin asumir los riesgos y beneficios de aquella"*.

incrementará con los gastos habidos en el primero.[75]
7. Si la segunda convocatoria de la subasta o concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo.
8. El precio obtenido en la licitación se entregará a la persona propietaria, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.
9. Tras el concurso o subasta, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si estas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la incautación de la garantía prestada y la expropiación del inmueble, y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

Artículo 199. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.
Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento, previa declaración del incumplimiento del deber de edificación, la expropiación forzosa de los inmuebles no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de sustitución forzosa o venta forzosa, desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.

Artículo 200. Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat.
1. El dictado de la orden individualizada de edificación o rehabilitación, la declaración de incumplimiento y la convocatoria y resolución de los concursos y subastas regulados en este capítulo a los efectos de la edificación de solares o rehabilitación de edificios, podrán acordarse de oficio por los ayuntamientos o a instancia de terceras partes interesadas en participar en el proceso edificatorio o rehabilitador. A estos efectos la o el particular deberá presentar en el ayuntamiento un documento que justifique el incumplimiento del deber por la persona propietaria del inmueble, sobre la base de la información pedida al efecto a la administración competente, en virtud del derecho de información establecido en la legislación estatal de suelo.
También podrá presentar documentación comprensiva de una memoria técnica y jurídica, que justifique el interés general de la actuación de acuerdo con los criterios objetivos de la actuación basados en el fomento de la edificación que, en su caso, haya aprobado el ayuntamiento, así como los plazos previsibles para ello, dicha memoria deberá ir acompañada de documento acreditativo de constitución de una garantía provisional, por importe mínimo del 2 % del coste total estimado de las obras objeto de la actuación propuesta. Si la persona propietaria solicita licencia, se adhiere al proceso de edificación por sustitución forzosa o se declara el incumplimiento del deber de edificación, la empresa promotora final de la obra compensará los costes de esta fianza. La persona particular que instó el procedimiento perderá la fianza si no se declara el incumplimiento, por existir causas justificadas de la no edificación o, si convocados los procesos de concurso y subasta, no se presenta oferta válida.
2. Si el ayuntamiento no incoa el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, o paraliza su tramitación por un plazo superior a dos meses, la tercera parte instante, para las actuaciones de uso residencial, podrá solicitar a la Conselleria competente en materia de vivienda la subrogación de la Generalitat al amparo del artículo 60 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local o entablar los procesos judiciales que le asistan.

Artículo 201. Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas.
En caso de incumplimiento de los deberes de rehabilitación o edificación en los plazos indicados por el plan fuera de los ámbitos de actuación regulados en el artículo 186[76] de este texto refundido,

[75] Punto 6 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se elimina en inciso “sin que el precio del inmueble sea inferior al valor correspondiente a efectos expropiatorios”.
[76] En realidad, no es el 186, sino el 188, que es el que se refiere a los ámbitos de aplicación del deber de edificar. El

los ayuntamientos también podrán aplicar las facultades establecidas en este capítulo, previo dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu, siempre y cuando justifiquen las razones de interés público que obligan a su tramitación, y la existencia de demanda de la edificación correspondiente.

CAPÍTULO II
Situación de ruina e intervención en edificios catalogados

Artículo 202. Situación legal de ruina.
1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación. No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal.
2. Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando la persona propietaria acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas, y el coste de estas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.
3. Corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier persona interesada. En las actuaciones se citará a las y los ocupantes legítimos de la construcción y a las personas titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico. A tal efecto, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.
4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño o dueña de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de las personas interesadas y resolución de la alcaldía dictada a la vista de las alegaciones presentadas. No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando la dueña o dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.
5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueña o dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.
6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado, u objeto del procedimiento de catalogación, la persona propietaria deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La administración podrá concertar con la persona propietaria su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda.

Artículo 203. Amenaza de ruina inminente.
1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar

artículo 201 del TRLOTUP procede del 187 quinquies de la LOTUP, introducido por la Ley 1/2019,de 5 de febrero, y ese precepto se remitía al 179 de la LOTUP, que en el TRLOTUP es el 188.

las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.
2. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima a la persona propietaria de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 202 de este texto refundido.
4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte de la persona propietaria, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 194 y 195 de este texto refundido.

Artículo 204. Intervención en ámbitos o edificios catalogados
1. Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural, deberán ser expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.
2. Si la actuación de intervención afecta a bienes inscritos en el Inventario general de patrimonio cultural valenciano o en trámite de inscripción, su autorización corresponderá, en el ejercicio de sus atribuciones, al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.

Artículo 205. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.
1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.
2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble según lo previsto en este texto refundido, con las consecuencias previstas en su artículo 109.

CAPÍTULO III
Edificaciones fuera de ordenación y zonas semiconsolidadas

Artículo 206. Fuera de ordenación.
1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación.
2. En defecto de previsión expresa del plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:
a) Ocupar el viario público previsto por el plan.
b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
3. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.
El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser

transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción.

Artículo 207. Concepto de situaciones semiconsolidadas.

1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.
2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.
3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.

Artículo 208. Tratamiento de las situaciones semiconsolidadas en la reparcelación.

1. Se adjudicará a la antigua persona titular las parcelas netas lícitamente consolidadas. La adjudicación a favor de su dueña o dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño o dueña respecto del programa. No obstante, se podrá adjudicar a una tercera parte contando con la aceptación de la antigua persona propietaria.
2. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y en beneficio de su antigua persona titular.

Artículo 209. Deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas.

1. La persona propietaria del edificio consolidado contribuirá al pago de las cuotas de urbanización en la parte de servicios, obras o instalaciones que no tenga en funcionamiento o cuya calidad se mejore sustancialmente. A tal efecto, de la cuota que le correspondería en la reparcelación se deducirá la parte correspondiente a los servicios, obras o instalaciones ya preexistentes en servicio. La administración actuante tendrá que redactar una memoria económica justificativa a estos efectos.
2. El resto de cargas de urbanización, que exceda de lo susceptible de ser liquidado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceras personas afectadas, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable.
3. Los beneficios antes regulados son renunciables, en todo o parte, si el propietario o propietaria prefiere la inmediata liquidación de sus obligaciones urbanísticas en el seno del correspondiente programa.

TÍTULO IV
Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación

CAPÍTULO I
Normas generales para la gestión territorial en el suelo no urbanizable

Artículo 210. Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable.

1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

2. Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

4. Todas las edificaciones y actividades que se implanten por primera vez en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada, dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen y cumplirán el anexo XI de este texto refundido, o disposición reglamentaria que la sustituya, y el resto de la normativa de prevención de incendios forestales.

5. Todas las edificaciones y actividades que estuvieran implantadas el 20 de agosto de 2014 que se regularicen por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos, deberán disminuir el riesgo de incendios forestales cumpliendo las reglas del anexo XI de este texto refundido, o disposición reglamentaria que la sustituya, únicamente en la medida en que lo exija el plan municipal de prevención de incendios, sin impedir la viabilidad del proceso de legalización.

6. En los suelos no urbanizables de litoral se permitirán usos terciarios, públicos o privados, vinculados a la acampada, la vida al aire libre o a los deportes y actividades náuticas. Los terciarios hoteleros no podrán emplazarse a distancia inferior a los 100 metros medidos en proyección horizontal desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro y habrán de ajustarse a las exigencias de la legislación sectorial en materia de costas y del litoral y a las determinaciones que resulten del planeamiento territorial y urbanístico.[77]

Artículo 211. Ordenación de usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable.

1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la cual se solicita autorización. Al menos la mitad de la parcela tiene que quedar libre de edificación o construcción, exceptuando los hidrantes de riego, arquetas para alojar válvulas, estaciones meteorológicas y de telecontrol, además de construcciones para cabezales de riego localizado que no ocupen más de 12 m² asociados a captaciones de agua legalmente establecidas, así como los invernaderos, excepto aquellos destinados a la pública concurrencia y los que inutilizan el suelo agrario, **y los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por las explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad**. Esta superficie libre de edificación tiene que mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admite, con las mismas exigencias, el uso y las instalaciones necesarias para

[77] Punto 6 añadido por el Decreto ley 7/2024,

la cría y mantenimiento particular o comercial de animales, incluidos los de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.
Estas edificaciones en ningún caso podrán albergar cocinas, baños, dormitorios y otros servicios similares destinados a usos residenciales o terciarios. A tal efecto, no tendrán la consideración de baños destinados a tales usos las instalaciones de agua y saneamiento que tengan por objeto cumplir con la normativa en materia de sanidad e higiene de las explotaciones agrarias. Las administraciones públicas tendrán que velar por el ejercicio de sus potestades de disciplina urbanística respecto de las edificaciones con fines agropecuarios que sin autorización sean destinadas a usos residenciales o terciarios[78].
b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:
1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.
2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 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, el plan podrá 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 Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo de la persona propietaria.
5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.
En el caso de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, mediante informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, se las podrá eximir justificadamente del cumplimiento de los requisitos regulados en el apartado b, 1.º y 2.º, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agropecuarias.
Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales, será preceptivo que el planeamiento urbanístico o, en su caso, su modificación haya delimitado justificadamente las zonas en que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.
La conselleria competente en materia de agricultura solo emitirá informe favorable para aquellas viviendas que estén vinculadas a una explotación agropecuaria de una dimensión mínima de una unidad de trabajo agrario o cuya persona titular tenga la condición de agricultura profesional, según la legislación agraria vigente, siempre y cuando se justifique su necesidad y la idoneidad de su ubicación.
c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos. Será imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

[78] Letra redactada por el Decreto Ley 1/2022. Se destaca en negrita la novedad en relación con la redacción anterior.

d) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico; **instalaciones de almacenamiento energético stand-alone a través de baterías electroquímicas o instalaciones de almacenamiento de cualquier tecnología de carácter hibridado con instalaciones de energía eléctrica; subestaciones eléctricas asociadas a una instalación de generación de energía renovable, esto es, cuando haya una dependencia funcional entre ambas, al margen de la distancia física que exista entre las dos; infraestructuras de evacuación de instalaciones de generación de energía renovable o de instalaciones de almacenamiento stand alone o hibridadas, que incluyen la conexión con la red de transporte o de distribución, y en su caso, la transformación de energía eléctrica; torres de medición de viento, con carácter temporal; y, en todo caso, cualquier nueva instalación que recoja la legislación del sector eléctrico**.

e) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación. La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el 50 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2.º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario no comprendidas en el apartado a de este artículo, que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el 50 % libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

3º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto de perímetro ininterrumpido que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

4º Instalaciones de producción de biogás y de biomasa, así como sus infraestructuras de evacuación, si las hubiera.[79]

f) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concurra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios y usuarias de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

[79] Las letras d) y e) redactadas por el Decreto ley 7/2024. Las novedades en negrita.

3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.
4.º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.
5.º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.
6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, excepto si están vinculadas con la actividad agropecuaria, que se entenderán incluidas en el apartado a de este artículo.
7.º Estaciones de suministro de carburantes, **electrolineras** y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.[80]
8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre que requiera la ocupación mínima de una hectárea. Deberá cercarse adecuadamente, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.[81]

g) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes[82].

2. La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido. No se considerará que el perímetro queda interrumpido si la parcela está dividida por caminos rurales o vías pecuarias. Tampoco se considerará interrumpido cuando la parcela está dividida por otros elementos territoriales de dominio público y tenga al menos media hectárea a cada lado de este dominio público. Tendrá que quedar el 50 % de la superficie de la parcela libre de ocupación por la actividad, considerando la superficie total de la parcela en el primer caso, y la superficie de cada una de las partes situadas a uno y otro lado del dominio público, en el segundo caso. Este porcentaje no será aplicable a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificar.
3. Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Dichas previsiones constarán en los preceptivos documentos técnicos para obtener las correspondientes autorizaciones y se hará mención expresa de su ejecución en el correspondiente certificado final de obra o instalación. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo de la parte promotora.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado.1.c de la este artículo, en orden a la eventual inclusión de la explotación de hidrocarburos en suelo no urbanizable, en función de sus características y con carácter excepcional, a través de la ordenación de sus usos y aprovechamientos, no podrán autorizarse actividades extractivas o de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos líquidos o gaseosos, mediante cualquier técnica, en aquellos espacios declarados como de especial protección ambiental al amparo de la normativa estatal y autonómica de aplicación, cuando puedan

[80] Apartado 7º redactado por el Decreto ley 7/2024. La novedad en negrita.
[81] El apartado 8º introducido por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre.
[82] El apartado g añadido por la Ley 3/2013, de 13 de abril.

ponerse en riesgo los elementos y valores que justificaron la aprobación del régimen de protección o aquellas fuesen incompatibles con la adecuada gestión y conservación de tales espacios.

Artículo 212. Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.
La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en este capítulo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en él y conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I, de este texto refundido, a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico y a las resoluciones administrativas correspondientes.

Artículo 213. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales.
1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.
2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que la parte solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.
3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.
4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.
5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesiten establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en este texto refundido.

Artículo 214. Actuaciones promovidas por particulares.
1. Están sujetos a licencia urbanística municipal y, si procede, a previa declaración de interés comunitario, en los términos que prevé este capítulo, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan las y los particulares en el suelo no urbanizable.
No están sujetos a licencia municipal los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, como por ejemplo arranque y nueva plantación de cultivos permanentes, las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para alojar válvulas, estaciones meteorológicas y de telecontrol. Tampoco están sujetos a licencia municipal las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal, **así como los depósitos o tanques de materiales flexibles utilizados por las explotaciones agropecuarias para el almacenamiento de líquidos inherentes a la propia actividad**[83].
2. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en este capítulo, estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.
3. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que

[83] Número redactado por el Decreto Ley 1/2022. En negrita se destaca la novedad en relación con la redacción anterior,

requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.
4. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.
5. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.
6. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.

Artículo 215. Actividades, actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable sujetos a licencia municipal sin la previa declaración de interés comunitario.
1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b y c de este texto refundido, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerias competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en ellos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.
2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar la licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:
a) En los supuestos del artículo 211.1.a de este texto refundido, deberá solicitar informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable. En este caso se someterá al régimen de declaración responsable.
b) En los supuestos del artículo 211.1.c de este texto refundido, debe solicitar un informe de la conselleria competente en materia de urbanismo, medio ambiente y en materia de carreteras.
c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo.
3. Respecto de los supuestos previstos en el artículo 211.1 d), se estará a lo dispuesto en la legislación específica sobre instalaciones de energía renovable.[84]

Artículo 216. Actividades que requieren declaración de interés comunitario.
1. La Generalitat intervendrá en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en este texto refundido, por medio de una declaración de interés comunitario con carácter previo a la licencia municipal, en los supuestos previstos en el artículo 211.1, párrafos e), f) y g), de este texto refundido. Así mismo, es exigible obtener declaración de interés comunitario para la implantación de estas actividades en edificaciones existentes, así como para la modificación de las ya otorgadas.[85]

[84] Punto 3 añadido por el Decreto ley 7/2024.
[85] Punto 1 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se elimina la necesidad de DIC en las de la letra d) relativa a generación de energía renovable.

2. La autorización de estos usos y aprovechamientos no requerirán de declaración de interés comunitario en los supuestos previstos en los artículos 217, 218 y 219 de este texto refundido. En estos supuestos se tendrá que solicitar, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, un informe de la conselleria competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y de las administraciones cuyas competencias puedan resultar afectadas por la implantación de estas actuaciones.

Artículo 217. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario por existir un planeamiento territorial.

No requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que estén previstos expresamente en los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Los que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

b) Los que vengan atribuidos por un plan de acción territorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

c) Los que, excepcionalmente, vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la conselleria competente en materia de espacios naturales.[86]

Artículo 218. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario en determinados municipios.

1. No requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común en los siguientes supuestos:

a) En los municipios que la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural.

b) En los municipios que la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermedia del territorio, siempre que se cumpla uno de estos requisitos:

1º Que el municipio cuente con un planeamiento adaptado a el presente texto refundido en el que, de forma expresa, se declare la exoneración de la declaración de interés comunitario en parte del término municipal, por presentar características rurales, atendiendo a criterios demográficos, de accesibilidad, económicos y sociales.

2º Sin necesidad de una previa adaptación del planeamiento a el presente texto refundido, cuando se trate de actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario agrícola o forestal que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el cincuenta por ciento libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal.

Artículo 219. Excepciones a la exigencia de declaración de interés comunitario para determinadas actividades.

1. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerias competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

2. **Respecto de las siguientes actividades**, se seguirán estas reglas:

a) **Se exime de declaración de interés comunitario la instalación de electrolineras**.

[86] Letra c) redactada por el Decreto ley 7/2024. Se elimina al final el inicio “y de paisaje”.

b) Se eximen de declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común a los usos y aprovechamientos en el medio rural relativos a las siguientes actividades agrarias complementarias:

1.º Alojamiento de turismo rural, establecimiento de restauración o asimilados, establecimiento para la práctica deportiva o asimilados, siempre que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional, en edificaciones existentes con licencia de obras y cuya superficie construida de la actuación no supere los 500 m².

2.º Bodegas de vino, almazaras u otras instalaciones de la industria agroalimentaria que:

i) Cumpla con las determinaciones de la legislación sectorial.

ii) Se trate de recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o la superficie construida de la actuación no supere 800 m² de techo sobre rasante y 600 m² de sótano. Asimismo, si la ordenación del suelo no urbanizable está adaptada al presente texto refundido o expresamente lo prevé un plan de acción territorial o un programa de paisaje, se aplicará la exención de declaración de interés comunitario si la superficie de techo construida no supera los 2.000 m² sobre rasante y 1.200 m² de sótano.

iii) Más del cincuenta por cien de la materia prima agraria empleada provenga de la explotación en que se ubica la construcción.

iv) La parcela o parcelas vinculadas de la explotación de la persona titular que tengan una superficie mínima igual o superior a media hectárea y, en todo caso, con el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo. Las instalaciones, partes de ellas o los bienes de equipo para la producción deberán estar integrados en la construcción, y se deberá acreditar una adecuada gestión de los residuos sólidos, de las aguas residuales y de los subproductos generados por la actividad.

c) Se eximen de declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común el acopio y tratamiento temporal de material natural excavado identificado mediante el código LER 17 05 04, conforme el anexo de la Decisión de la Comisión de 18 de diciembre de 2014 por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, siempre que se realice sobre superficie sin acondicionar urbanísticamente. Para ello se deberán solicitar informes y/o autorizaciones de la conselleria competente en materia de medio ambiente, de residuos y al organismo competente de carreteras, además de todos aquellos que, en su caso, fueran pertinentes. Si la superficie ocupada fuera superior a una hectárea, se precisará estudio de integración paisajística. Si, de acuerdo con la legislación ambiental, fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la licencia ambiental.

Las instalaciones, partes de ellas o los bienes de equipo para la producción deberán estar integrados en la construcción, y se deberá acreditar una adecuada gestión de los residuos sólidos, de las aguas residuales y de los subproductos generados por la actividad.[87]

3. A los efectos de este texto refundido, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas características de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

Artículo 220. Régimen general de la declaración de interés comunitario.

1. La declaración de interés comunitario atribuye usos y aprovechamientos en el medio rural. Esta declaración deberá estar motivada y fundarse en:

a) Una valoración positiva de la actividad solicitada.

b) La necesidad de emplazamiento en el medio rural.

c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio

[87] El punto 2 redactado por el Decreto ley 7/2024. En el primer enunciado del punto, no se habla de la clase de suelo común o protegido. Antes se decía común. Se elimina el supuesto de exención de renovables, pues nunca se exige ahora DIC. Se eximen las electrolineras.

rural.
d) La utilización racional del territorio.
2. La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la inviabilidad de ubicar la actividad en otro tipo de suelo del propio término municipal o de los municipios colindantes. A tal efecto, se aportarán planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes planeamientos municipales en los que se identificará la ubicación de la parcela en la que se propone la actividad y la ficha de gestión aplicable a los suelos en los que quepa el uso urbanístico pretendido. También se valorará la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de otros parámetros que puedan ser tenidos en cuenta para la justificación particularizada de la necesidad de emplazamiento respecto de cada actividad concreta que se pueda realizar en el medio rural.
3. La autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable mediante su declaración de interés comunitario requerirá la elaboración de un instrumento de paisaje, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica. Si, de acuerdo con la legislación ambiental, fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la licencia sustantiva del proyecto que corresponda, de acuerdo con lo que establezca en su legislación sectorial. Además, en aquellos supuestos en que la actuación conlleve una mayor concentración de población, de vehículos pesados, con remolque, autocaravanas o similares, deberán efectuar un análisis de los efectos que generan y proponer soluciones que las mitiguen, mejorando la movilidad sostenible de la actuación con el entorno.
4. Las declaraciones de interés comunitario no podrán contener pronunciamientos contradictorios ni incompatibles con el documento de evaluación ambiental que proceda emitir según la legislación sectorial, ni con los contenidos en los informes preceptivos emitidos en materia de patrimonio cultural, cuando alguno de ellos fuera preceptivo por su legislación sectorial.

Artículo 221. Canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.
1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará a la parte promotora o propietaria a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.
2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá en la declaración de interés comunitario, a propuesta del ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2 % de los costes estimados de las obras de edificación y de las obras necesarias para la implantación de los servicios a que se refiere el último párrafo del artículo 211[88] de este texto refundido. La fijación del coste de las citadas obras, y consecuentemente del canon, tendrá carácter provisional hasta que se fije definitivamente en los presupuestos de los proyectos de edificación y de urbanización, en el momento de concesión de la licencia municipal. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud de la parte interesada, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido. El otorgamiento de prórroga del plazo a que se refiere el artículo 222 de este texto refundido no comportará un nuevo canon urbanístico.
3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales, sanitarias o culturales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un 50 % cuando se trate de actividades industriales, productivas, generadoras de energías renovables, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local.
4.El impago del canon 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.

[88] Se refiere al último párrafo del apartado 3 del artículo 211.

Artículo 222. Plazo del uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario.
1. La conselleria competente en materia de urbanismo, a propuesta motivada del ayuntamiento afectado, establecerá un determinado plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la declaración de interés comunitario, que no podrá exceder de treinta años.
2. El transcurso del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido producirá la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística, si bien la parte interesada podrá, antes del vencimiento de dicho plazo, solicitar de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo prórroga por un período igual o inferior al inicialmente asignado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de prórroga formulada por la parte interesada sin que la conselleria hubiera resuelto sobre aquella, se producirán prórrogas tácitas anuales sucesivas, contadas desde el vencimiento del plazo precedente, hasta que se declare la caducidad o la prórroga expresa para cuando termine el periodo anual correspondiente.
3. Caducada la declaración de interés comunitario, su titular procederá al cese de la actividad, al desmantelamiento de las instalaciones y a la demolición de las construcciones realizadas, con reposición del suelo a su estado original y restauración paisajística del entorno natural. La resolución por la que se acuerde la caducidad deberá fijar, en función de las características propias de cada actividad, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones.

Artículo 223. Otorgamiento de la declaración de interés comunitario.
1. Las actuaciones sujetas a previa declaración de interés comunitario iniciarán el procedimiento mediante solicitud de la parte interesada presentada ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando, además de la documentación pertinente, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, un documento descriptivo de la actuación, suscrito por personal técnico competente, cuya estructura y contenidos se fijarán por la conselleria competente en materia de urbanismo, comprensivo de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y estudio de integración paisajística.
2. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la cual no admitirá a trámite, previa audiencia a la parte interesada, aquellas iniciativas que no se ajusten a los presupuestos exigidos por este texto refundido y el planeamiento aplicable.
3. En todo caso, la admisión a trámite de la solicitud no prejuzga el sentido de la resolución definitiva que se adopte. El plazo para resolver sobre la admisión a trámite y convocar información pública será de dos meses, aplicándose la regla del silencio positivo.
4.[89] La conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a:
a) Información pública por un **período de veinte días hábiles**[90], anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Durante este plazo la documentación **se podrá consultar en la Plataforma Urbanística Digital de la Generalitat**[91].
No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando la notificación de la resolución definitiva que se adopte a las personas interesadas personadas en las actuaciones y a aquellas que pudieran resultar afectadas en sus derechos subjetivos con las modificaciones introducidas.
b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos colindantes. Se solicitará asimismo informe del ayuntamiento sobre cuyo término municipal se solicite implantar la actuación. **A estos informes se les aplicarán las reglas establecidas en el artículo 60 de esta ley.**

[89] Punto 4 redactado por el Decreto ley 7/2024.
[90] Antes decía "*como mínimo de*".
[91] Se habla de la plataforma en lugar de la consulta en un local. Y se elimina la publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

c) Audiencia, con notificación expresa, a las personas titulares de bienes y derechos afectados por la actuación y de las fincas colindantes, para que puedan alegar, reclamar o sugerir lo que estimen oportuno.

5. **Los informes de los ayuntamientos en el término municipal de los cuales se solicite implantar la actuación, cuando tengan su origen en solicitudes de declaración de interés comunitario del supuesto contemplado en el artículo 211.1, párrafo d) de este texto refundido, se requerirán de manera preceptiva no vinculante, durante la tramitación del expediente y antes de que el órgano competente emita la correspondiente resolución.**
Estos informes tendrán que incluir, además de los extremos expuestos en la letra b del apartado anterior, una valoración justificadamente favorable o desfavorable sobre la motivación y fundamentos a los cuales se refiere el artículo 220.1 de este texto refundido. El plazo para emitir estos informes será de tres meses.
El órgano competente de la conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo tendrá que resolver y notificar a la parte interesada, en el plazo máximo de seis meses, el procedimiento de declaración de interés comunitario. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.[92]
6. Cuando se trate de actividades industriales, productivas, generadoras de energías renovables y terciarias o de servicios, y en atención a su capacidad para crear empleo, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá acordar su tramitación urgente a propuesta del ayuntamiento. En ese caso, los plazos previstos en este texto refundido se reducirán a la mitad, y el plazo de información pública será de veinte días hábiles. En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia. No se tramitarán con carácter de urgencia aquellas actuaciones que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes exigidos por la legislación de patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.
7. La resolución de declaración de interés comunitario se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; ponderará la necesidad del emplazamiento propuesto en el medio rural, la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible económico y social, el medio natural, la infraestructura verde y el paisaje y las redes de infraestructuras o servicios públicos existentes, y en la oportunidad de acometer la actuación propuesta en el marco de la correcta vertebración del territorio.
8. La declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el registro de la propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado, con las demás condiciones establecidas en aquella. Se podrá iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la declaración de interés comunitario si, en el plazo de seis meses a contar desde su notificación, no se solicita la preceptiva licencia municipal urbanística, en los términos previstos en la legislación urbanística, o no se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente.

Artículo 224. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario.
1. En las modificaciones de las declaraciones de interés comunitario, la conselleria competente en materia de urbanismo, previo informe en materia de territorio y paisaje, determinará en cada caso concreto si las mismas requieren obtener una nueva declaración y, en tal caso, si esta declaración tiene que seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.
2. Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario obtener una nueva declaración de interés comunitario en los siguientes supuestos:
a) Cuando la modificación consista en la reforma de las edificaciones e instalaciones autorizadas por una declaración previa y no exista un incremento del aprovechamiento ni de la ocupación de la actividad otorgado por esta.
b) Cuando la modificación tenga por objeto un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio y el

[92] Punto redactado por el Decreto Ley 1/2022. En negrita la novedad en relación con redacción anterior.

paisaje, circunstancia que tendrá que justificar la parte interesada en su solicitud.
En ambos casos, se requiere la incorporación al expediente municipal de los informes en materia de urbanismo, de territorio y de paisaje, que se pronuncien expresamente sobre la concurrencia de las circunstancias expresadas en los apartados anteriores. La falta de emisión de estos informes en el plazo de tres meses permitirá a la parte interesada iniciar el procedimiento de declaración de interés comunitario.

Artículo 225. Caducidad y revocación de las declaraciones de interés comunitario.
1. La declaración de caducidad de las declaraciones de interés comunitario se adoptará mediante resolución motivada de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo expediente instruido al efecto con audiencia de la persona interesada y del ayuntamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Igualmente, procederá dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, sin derecho a indemnización, cuando se incumplan las condiciones o modos a los que se hubiera subordinado.
2. La revisión de la declaración de interés comunitario tendrá lugar cuando desaparecieren las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.
3. Las resoluciones en virtud de las cuales se acuerde declarar la caducidad, revisar o dejar sin efecto la declaración de interés comunitario, se inscribirán en el registro de la propiedad a efectos del cambio del estatuto jurídico que afecta al propietario o propietaria y de las repercusiones que, para las licencias municipales, pudieran derivarse de tales actos.
4. Las resoluciones definitivas que se adopten en este sentido irán acompañadas de la suspensión inmediata de la actividad y, si procede, de la orden de desmantelamiento de las instalaciones y erradicación de la actividad, con reposición de los terrenos afectados a su estado original, fijando el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones. Estas circunstancias se harán constar en el asiento de cancelación de la declaración de interés comunitario.

CAPÍTULO II
Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación

Artículo 226. Régimen de usos y edificación en el suelo urbanizable sin programación.
1. Los terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, y que no tengan la programación aprobada y vigente, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras leyes:
a) No se podrán realizar otras edificaciones, construcciones e instalaciones que las destinadas a la actividad agraria, forestal, ganadera, cinegética o similar y sus correspondientes actividades complementarias, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
b) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
c) En las divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y de la legislación agraria.
2. En los supuestos de terrenos incluidos en un programa de actuación integrada que concluyó anormalmente mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada de acuerdo con el artículo 172 de este texto refundido.

Artículo 227. Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o

actuaciones aisladas.
1. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en este texto refundido para los edificios en situación de fuera de ordenación.
2. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, de acuerdo con el artículo 235 de este texto refundido.
Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio, cuando venza el plazo o condición pactados para su traslado.

CAPÍTULO III
Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable

Artículo 228. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable.

1. El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural, podrán delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de viviendas consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación.
2. A los efectos de la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se consideran núcleos de viviendas consolidados las agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos en suelo no urbanizable. A los efectos de la minimización de impactos territoriales existe una agrupación de viviendas en suelo no urbanizable siempre que haya una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sin perjuicio de que puedan tener tal consideración grupos de una menor densidad cuando proceda por condiciones de proximidad, de infraestructuras y territoriales.[93]
3. Únicamente podrán legalizar la obra y el uso residencial, a través de su inclusión en el ámbito de los instrumentos regulados en este capítulo, las edificaciones completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014. Y ello con independencia de la situación jurídico-administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que sobre las mismas hayan recaído, que se deberán cumplir de acuerdo con lo que se disponga en las resoluciones de ejecución que los tribunales dicten.
La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de cualquiera de los instrumentos de minimización de impactos regulados en este capítulo implica la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en ellos. Quedan en suspenso, asimismo, los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o tramitación.
En caso de no producirse la aprobación del instrumento, decae la posibilidad de alcanzar la legalización de las edificaciones a través de los instrumentos regulados en este capítulo, debiendo preceptivamente dictarse y ejecutarse las órdenes que procedan de acuerdo con los artículos 250 y siguientes del presente texto refundido.
4. Para legalizar, a través del plan, edificaciones que se encuentren situadas en el suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales, o suelo que se encuentre afectado por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización, se deberá emitir informe previo vinculante de la administración con competencias afectadas.
5. En el caso de que el núcleo de viviendas consolidado o viviendas aisladas objeto de la

[93] Punto 2 redactado por el Decreto ley 7/2024. Se elimina el inciso "*que conserven una parcelación de características rurales".*

minimización de impacto territorial se encuentre en terreno forestal o colindante a él, se procurará la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.
En caso de no realización de estas medidas en el proyecto de legalización, la administración pública quedará exenta de responsabilidad en el supuesto de que se produzcan daños materiales como consecuencia de un incendio.
En el supuesto de que el núcleo de viviendas consolidado objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes exigirán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y el Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.
En los dos casos anteriores, la parte promotora deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a las posibles personas afectadas, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de licencia de obra o legalización.
Junto a la declaración responsable de primera ocupación se acompañará, en su caso, certificado del registro de la propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.

Artículo 229. Ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial.
1. La ordenación estructural de estas áreas se realizará por instrumentos de planeamiento con capacidad de establecer la ordenación estructural o por plan especial. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un plan especial.
La ordenación estructural incluirá la delimitación del ámbito de la actuación integrada, sin perjuicio de que el perímetro exacto de la actuación pueda concretarse en la ordenación pormenorizada. La ordenación pormenorizada incluirá el perímetro exacto de la actuación, la red de servicios y, en su caso, las dotaciones públicas que fueran necesarias, las edificaciones existentes, así como las diferentes fases de ejecución de las obras de urbanización. Corresponde a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial, conforme al libro I de este texto refundido, y al ayuntamiento, la selección del programa de minimización y la designación de la empresa adjudicataria del programa de minimización, según este libro II.
2. El plan especial debe incluir, por lo menos, los documentos técnicos siguientes:
a) Memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, en la que se describan las circunstancias de implantación de cada núcleo de viviendas, se identifiquen las parcelas catastrales que lo integran, se detallen las construcciones y usos existentes y las características de los servicios de que están dotadas. Se debe añadir un anexo con la relación de las y los propietarios afectados.
b) Planos del estado actual de parcelación, infraestructuras existentes, grado de edificación, relación con los núcleos urbanos, actividades calificadas y con la red primaria de infraestructuras y servicios existentes.
c) Plan de ordenación que efectúe una delimitación geométricamente racional del perímetro del núcleo de viviendas consolidado que se debe regularizar, incluidos los terrenos estrictamente necesarios para implantar los servicios públicos que se consideren adecuados para el bienestar de la población y la protección de la calidad del medio ambiente, y también los estrictamente necesarios destinados a usos públicos o comunes. La ordenación que se proponga debe respetar la parcelación existente, sin perjuicio de los ajustes que resulten necesarios para cumplir los condicionantes establecidos en este artículo.
d) Estudio de integración paisajística con el contenido establecido en el anexo II de este texto

refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, con especial incidencia en las medidas que se deben adoptar en las edificaciones preexistentes.
e) Estudio de viabilidad económica de la inversión, incluidos otros costes de regularización establecidos y el plazo de ejecución de las obras e informe de sostenibilidad económica.
f) Estudios y documentación requerida por la normativa ambiental aplicable.
3. El programa de minimización debe incluir, por lo menos, los siguientes documentos:
a) Proyecto de obras públicas ordinarias a formular, que incluya las obras de minimización estrictamente imprescindibles para atender las necesidades residenciales existentes y para la minimización de impactos que motiva el planeamiento, adaptadas al carácter de la actuación y al parcelario, la orografía, la hidrología superficial y subterránea, los caminos y las otras infraestructuras existentes. En particular, debe incluir, preceptivamente, un sistema de depuración de vertidos de todo tipo, que se puede agrupar por viviendas, unos espacios destinados a la recogida regular de residuos sólidos, un sistema viario que permita un acceso rodado seguro a las edificaciones y la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria. Asimismo, si resulta posible desde el punto de vista económico, técnico y ambiental, la disposición de un sistema de suministro de agua potable y de energía eléctrica.
b) Anexo en el que se describirán las obras a ejecutar en el interior de las parcelas particulares para conseguir la adaptación paisajística, conectar los servicios de la vivienda a la red de alcantarillado y suministros implantadas, en su caso y cuando proceda, y la adaptación de vallados u otras a las que obligue el plan.
c) Estudio de los costes de la implantación de servicios que resulten de utilidad a todas las partes afectadas, que se sufragarán en un 80 % en proporción a los metros cuadrados de techo de cada una de las viviendas y el 20 % restante en proporción a la superficie de la parcela vinculada. Los porches y las instalaciones deportivas y de piscinas computan cada metro cuadrado de ocupación de suelo como equivalente a 0,5 m² de techo.
d) Estudios de los costes de las obras a ejecutar en el interior de cada una de las parcelas o edificaciones particulares, al ser útiles únicamente al propietario o propietaria, que se sufragarán a su costa.
e) Convenio urbanístico de gestión que regule las relaciones entre las personas propietarias y la administración actuante y el procedimiento de ejecución de la minimización que contemplará, como mínimo, las siguientes determinaciones:
1.º Regulación de los costes derivados de la minimización del impacto territorial que habrán de ser asumidos por entre las personas propietarias afectadas, mediante pago de las correspondientes cuotas de minimización, cuya cuantía deberá ser fijada en el convenio urbanístico, quedando las fincas o parcelas correspondientes afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el apartado c anterior. Se entenderá que las cuotas de minimización reguladas en este artículo comparten análoga naturaleza jurídica que las cuotas de urbanización reguladas en el presente texto refundido pero a los efectos de minimizar los impactos territoriales provocados por la existencia de construcciones irregulares.
2.º Regulación del deber de cesión a la administración del suelo preciso para las dotaciones públicas a incorporar a la gestión de la regularización. Este deber se cumplimentará preferentemente mediante su cesión al ayuntamiento en virtud de las condiciones establecidas en el convenio urbanístico suscrito, o bien mediante la cesión obligatoria y gratuita, o en virtud, en su caso, de expropiación en beneficio de la actuación.
3.º Regulación de los plazos para hacer efectiva la cesión a la administración de los suelos señalados en el número anterior, en función, en su caso, de las fases de minimización que se cumplan según el apartado 6 siguiente.
4. En el caso de que existan actividades que puedan resultar incompatibles con el uso residencial a una distancia del núcleo de viviendas inferior a la prevista por la normativa específica que les sea de aplicación, se requerirá informe de las consellerias competentes por razón de la actividad de que se trate y en materia de ordenación del territorio.
5. Salvo convenio acordado entre las y los propietarios que representen la mayoría de las parcelas edificables privativas resultantes y el ayuntamiento, en cuyo caso se determinará la modalidad de

ejecución por la propiedad conforme a este texto refundido, el desarrollo y ejecución de la actuación se llevará a cabo por iniciativa pública, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de la selección de una empresa adjudicataria, de acuerdo a lo establecido en este texto refundido y en la legislación estatal de contratos del sector público.
6. En el caso de gestión directa, la ejecución del programa de minimización de impacto podrá desarrollarse mediante la aplicación del régimen de contribuciones especiales u otras formas de financiación que se establezcan por la administración urbanística actuante.
7. Se permitirá, mediante resolución debidamente justificada, la ejecución por fases de las obras de minimización, siempre que el plazo total de las mismas no supere los cinco años, pudiendo ampliarse hasta un máximo del doble en aquellos casos justificados por el elevado coste de las obras de minimización por metro cuadrado o por las dificultades técnicas de su ejecución.
8. La propiedad deberá participar necesariamente en la ejecución del programa, de forma voluntaria o forzosa, debiendo abonar, en todo caso, la retribución a la administración o a la empresa adjudicataria en metálico.

Artículo 230. Actuaciones de minimización de impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.
1. Las personas propietarias de edificaciones susceptibles de acoger los usos residenciales previstos en el artículo 228 de este texto refundido que, por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado, no puedan integrarse en un plan especial de minimización deberán solicitar la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial. Para ello, deberán presentar ante el ayuntamiento, junto a la solicitud, la documentación que acredite que no es posible incluirlas en un ámbito de minimización de impactos de los previstos en el artículo 228.2 de este texto refundido. Corresponde al pleno del ayuntamiento la declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial a través de una decisión reglada y singular sobre el cumplimiento de los requisitos legales que no supone ejercicio de la potestad de planeamiento. La declaración de situación individualizada debe incluir las condiciones edificatorias a las que debe ajustarse la posterior licencia de legalización de la construcción. En estos casos no serán aplicables los requisitos establecidos en el artículo 211.1.b de este texto refundido.
La declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial implicará la suspensión de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre las obras que puedan regularizarse. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en tramitación o ejecución.
2. Después de haber obtenido la declaración a que se refiere el apartado anterior, la persona interesada ha de solicitar una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el ayuntamiento a la que debe adjuntar un estudio de integración paisajística, un análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos, un proyecto básico, donde se describa la situación actual de la edificación y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 190 y concordantes de este texto refundido.
En un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la licencia, la persona interesada deberá solicitar en el ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial, así como el resto de documentos técnicos necesarios.
En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o contiguo a este, se debe procurar la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.
En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes deben exigir la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil, y el Plan de acción territorial sobre prevención

de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.
3. El otorgamiento de la licencia quedará sometido al régimen general establecido en el artículo 215 del presente texto refundido.
4. El otorgamiento de licencia a edificaciones respecto de las que quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística precisará de informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas cuando se encuentran en una de estas situaciones:
a) Que estén situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales.
b) Que estén afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, costas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización.
5. El acto de otorgamiento de estas licencias contendrá el conjunto de condicionantes establecidos, que deberán verificarse por parte del ayuntamiento. Asimismo, el ayuntamiento comunicará a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio tanto el acto de otorgamiento de dichas licencias como las correspondientes licencias de ocupación.

Artículo 231. Efectos de la actuación de minimización del impacto territorial.
1. Tras la aprobación del plan especial o el programa de minimización, las parcelas existentes serán indivisibles, salvo para la agregación de la parte segregada a otra colindante, si ambas cumplen la parcela mínima establecida.
2. Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el plan especial de la actuación de minimización de impacto territorial. En estos supuestos no son de aplicación los requisitos para las viviendas unifamiliares regulados en el artículo 211.1.b de este texto refundido.
3. En estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. El plan y la licencia de minimización podrán regular la autorización futura de obras de reforma interior o para la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización. La concesión de estas licencias deberá contar con informe previo vinculante de la conselleria competente en materia de urbanismo y paisaje.
4. Las parcelas no edificadas deberán quedar fuera del ámbito de la actuación. Si se incluyera alguna, esta permanecerá sin edificación en su uso agrario o forestal o será destinada a espacio libre, y en todo caso quedará exenta del pago de los costes de urbanización.
5. En caso de incumplimiento de la obligación indicada en el artículo 190.1 y concordantes de este texto refundido, el ayuntamiento podrá, previa audiencia por un plazo de veinte días a las personas interesadas, dictar las órdenes de ejecución necesarias para su cumplimiento. Las órdenes se sujetarán al régimen establecido en los artículos 192 y concordantes de este texto refundido.
6. A los seis meses de dictar las órdenes indicadas, si no se hubiere adaptado la edificación a lo establecido en esta disposición, el ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas, en los términos previstos en el apartado 1.a del artículo 260 de este texto refundido y, en su caso, las obras correspondientes a la obligación establecida en el artículo 190.1 de este texto refundido podrán ser ejecutadas subsidiariamente por el ayuntamiento.

CAPITULO IV.[94]
Rehabilitación y recuperación de núcleos rurales tradicionales o de arquitectura vernácula.

Artículo 231 bis. Rehabilitación y recuperación de núcleos rurales tradicionales o de

[94] Este Capítulo y el nuevo artículo 231 bis se han introducido por el Decreto Ley 4/2022.

arquitectura vernácula.

1. Cualquier instrumento de ordenación o de planificación territorial o urbanística podrá identificar y regular aquellos núcleos rurales tradicionales en suelo no urbanizable o edificaciones aisladas de arquitectura vernácula -construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana– y susceptibles de recuperación atendiendo a razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales. La delimitación de sus ámbitos incluirá el perímetro, el parcelario y todos los elementos estructurantes que lo contextualicen, así como los elementos de urbanización originales que pudieran existir, exigiendo su mantenimiento siempre que sea posible.

2. Los usos autorizables en las edificaciones existentes deberán concretarse expresamente en los instrumentos señalados en el apartado anterior, de entre los previstos en los epígrafes a, b, e apartado 2º; y f apartados 1º, 2º, 3º y 4º del artículo 211 de este texto refundido. La regulación de estos usos deberá fundamentarse en la mejor conservación de los elementos y configuración originales de las construcciones, evitando la pérdida del carácter y autenticidad del lugar. Con el fin de alcanzar la recuperación de estas edificaciones, se podrá exceptuar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y de los requisitos para evitar la formación de núcleos de población, exigidos con carácter general en este texto refundido.

3. La recuperación y rehabilitación de núcleos rurales tradicionales o arquitectura vernácula se realizará mediante licencia municipal cumpliendo las condiciones que se detallen en los instrumentos correspondientes, especialmente en lo referente a técnicas constructivas, autenticidad de materiales, y obras o servicios imprescindibles para lograr las condiciones ambientales y de habitabilidad necesarias para su utilización priorizando, en todo caso, su autosuficiencia.

4. Se admite la división horizontal sobre las construcciones anteriores siempre que, respetando la parcelación original, se destinen a usos admitidos y se ajusten a la edificación y la composición volumétrica originales.

LIBRO III
Disciplina urbanística

TÍTULO ÚNICO
Disciplina urbanística

CAPÍTULO I
Actividad administrativa de control de la legalidad urbanística

Sección I
Licencias

Artículo 232. Actos sujetos a licencia.
Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de este texto refundido y sin perjuicio de las otras autorizaciones que sean procedentes conforme a la legislación aplicable, los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo:
a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
b) Las obras de edificación, construcción implantación de instalaciones de nueva planta.
c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando la tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
e) Las obras y los usos que deban hacerse con carácter provisional.
f) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.
g) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo lo dispuesto en el artículo 234.1.b de este texto refundido.
h) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural.
i) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de lechos públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable.[95]

1. Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 241 de este texto refundido:
a) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la puesta en servicio de centros de transformación de energía eléctrica de media tensión, siempre que hubieran sido autorizados con anterioridad y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.
b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura, sin suponer sustitución o reposición de elementos estructurales principales, o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones, que no estén sujetas a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido.
c) Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a

[95] Artículo redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. La diferencia se destaca en negrita. El resto no se cambia.

elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.
d) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, carentes de trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.
e) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido.
f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.
2. Las actuaciones siguientes están sujetas a declaración responsable, de acuerdo con lo que se establece en el apartado anterior y siempre que estén acompañadas de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos establecidos en la disposición adicional cuarta de este texto refundido:
a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso.
b) La demolición de las construcciones.
c) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos.
d) El alzamiento de muros de fábrica y el cierre, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.
e) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo, salvo las incluidas en el artículo 232.
f) La apertura de caminos, así como la modificación o pavimentación de estos.
g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
h) Todas las actuaciones no incluidas en el artículo 232 ni 234 ni en el apartado 1 de este artículo.
La reforma o rehabilitación de una fachada, o cualquier obra complementaria incluida en el apartado 1 de este artículo, que exija la instalación de andamios en dominio público se tramitará como declaración responsable. No obstante, la ocupación temporal del suelo o del vuelo demanial a los efectos de la instalación de andamiajes o instalaciones auxiliares de carácter temporal y mientras se finalice la obra requerirá la obtención de la licencia de ocupación o título jurídico equivalente que será tramitado por el departamento municipal competente en dominio público.
3. [96]

Artículo 234. Actuaciones no sujetas a licencia.
1. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el artículo 232:
a) Cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública o de gestión urbanística de iguales efectos autorizatorios.
b) Cuando se trate de obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a autorización ambiental integrada o licencia ambiental y la Administración verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.
c) Cuando se trate de actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, como el acopio de materiales.
d) Los movimientos de suelo propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, el desfonde, la formación de mesetas y caballones, incluyendo los propios de la replantación de especies leñosas siempre que no impliquen actuaciones comprendidas en los artículos 232 y 233 de este texto refundido.
2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y los otros previstos en este texto refundido, se

[96] Punto 3 suprimido por la Ley 7/2023. Ese apartado permitía al Ayuntamiento por Ordenanza sujetar a licencia algunos supuestos que en los puntos anteriores se sometían a declaración responsable.

realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá a la persona solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 235. Licencia de obras y usos provisionales.

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico y territorial y por la normativa sectorial aplicable.

b) No se trate de un uso residencial ni industrial.

c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses.

d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo.

3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 236. Licencias de intervención.

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

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. La demolición de edificios sujetos a licencia de intervención solo podrá autorizarse mediante esta y solo si fuese imposible la conservación o si la catalogación no obedeciese al valor intrínseco de la construcción, sino a su mera importancia ambiental. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

Artículo 237. Contenido y alcance de la intervención municipal.

Las licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o a realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en el presente texto refundido y en el planeamiento.

Artículo 238. Condiciones de otorgamiento de las licencias.

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento podrán ser revocadas si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

3. El procedimiento para la concesión de licencia se entenderá iniciado con la presentación de la solicitud por parte del interesado. Dicha solicitud debe ir acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, salvo que el ciudadano opte por la opción prevista en el art. 239.3 de esta Ley, en cuyo caso la solicitud deberá ir acompañada del proyecto y del certificado de conformidad de Entidad Colaboradora de la Administración inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras de Verificación y Control de actuaciones urbanísticas de la Generalitat Valenciana (ECUV).[97]
4. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.
5. Las entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita su ocupación ilegal.

Artículo 239. Competencia y procedimiento.
1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustarán a la legislación sectorial que en cada caso las regule, a la de régimen local y a la del procedimiento administrativo común.
2. El expediente deberá incorporar el proyecto técnico, las autorizaciones que procedan y, además, informe técnico y jurídico.
3. El interesado podrá optar por presentar junto al proyecto técnico un certificado de conformidad de una ECUV, sin que resulte exigible ningún pronunciamiento previo municipal, incluida la cédula de garantía urbanística. Con la presentación del proyecto técnico y del certificado de conformidad de una ECUV, incorporados los informes sectoriales que, en su caso, pudieran resultar exigibles, deberá emitirse el preceptivo informe jurídico por parte del ayuntamiento. En este momento se considerará que el expediente administrativo de licencia está completo, pudiéndose elevar propuesta al órgano municipal competente, a la vista del proyecto y del certificado emitido por la ECUV, en orden a que conceda, en su caso, la licencia.
4. Las ECUV, al emitir sus certificados de conformidad, deberán cumplir las instrucciones, criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establezca el área de gobierno u organismo competente del Ayuntamiento, siempre que aquellos estén publicados en la web del Ayuntamiento conforme al artículo 57.10, sin que puedan alterar sus determinaciones. Las ECUV podrán proponer, en su caso, al Ayuntamiento respectivo, la revisión de estos criterios técnicos para que adopte otros más ajustados al progreso técnico o a la evolución técnico-científica. Hasta que el Ayuntamiento correspondiente no se pronuncie al respecto seguirán siendo vinculantes los criterios interpretativos y protocolos técnicos publicados, sin que se pueda paralizar o suspender la tramitación de expedientes por motivo de la revisión de estos criterios.
5. El certificado de conformidad emitido por las ECUV tendrá la misma validez y efectos que el informe técnico municipal regulado en el apartado 2 de este artículo, sin necesidad de ulterior validación por técnico municipal o por el propio Ayuntamiento o sus servicios técnicos. En este sentido, el certificado de conformidad de la ECUV, sustituye automáticamente al informe técnico municipal.[98]

Artículo 240. Plazos para el otorgamiento de licencias.
1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:
a) Las de parcelación o división de terrenos, en el plazo de un mes.
b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, en el plazo de dos meses.
c) Las de intervención, que serán cualesquiera obras sujetas a licencia que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el plazo de tres meses.
d) El resto de supuestos sujetos a licencia, en el plazo de dos meses.
2. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases

[97] Apartado 3 redactado por la Ley 7/2023.
[98] Los puntos 3, 4 y 5 añadidos por la Ley 7/2023.Según la Disposición final tercera del TRLOTUP, añadida por la Ley 7/2023, estos apartados entrarán en vigor el 1 de julio de 2024.

concretas del proyecto:
a) A reserva de la subsanación o suplemento de este en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa, siempre que el conjunto del proyecto sea viable y las subsanaciones pendientes no afecten a dicha fase.
b) Para su ejecución parcial o por fases sucesivas, siempre que una y otras sean susceptibles de cumplir los requisitos de la primera ocupación. En tales casos, el inicio de la ejecución de la licencia correspondiente a las obras o fase subsiguiente deberá tener lugar dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de la anterior y su finalización será la que establezca la licencia inicial.

Artículo 241. Declaración responsable para la ejecución de obras de reforma de edificios, construcciones o instalaciones y obras menores.
1. La declaración responsable para los supuestos del artículo 233 de este texto refundido se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.
2. La declaración responsable se acompañará de los siguientes documentos adicionales:
a) Acreditación de la identidad de la parte promotora y del resto de los agentes de la edificación.
b) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física, así como proyecto suscrito por personal técnico competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra, con sucinto informe emitido por el redactor o redactora que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.
c) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
d) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.
3. La parte promotora, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar la actuación de que se trate, y presentada esta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitada para su inicio inmediato, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.
4. La presentación de la declaración responsable, efectuada en los términos previstos en esta disposición, surtirá los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.
5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de esta, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. La resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la parte interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.
6. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las declaraciones responsables serán los que estén vigentes en el momento de su presentación.

Artículo 242. Silencio administrativo.
1. El vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiese notificado resolución expresa legitimará a la persona interesada que hubiese presentado la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 233. 2. a, c, d y g de este texto refundido.
2. El resto de las licencias se entenderán desestimadas por silencio administrativo si hubiese vencido el plazo para notificar la resolución sin que la misma se haya practicado.

Artículo 243. Actos promovidos por administraciones públicas.
1. Los actos de uso del suelo que sean promovidos por la Administración general del Estado, por

la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia municipal, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable y lo dispuesto en el apartado segundo de este artículo. Cuando no estén sujetos a licencia, el procedimiento será el siguiente:
a) El órgano promotor de la obra remitirá al ayuntamiento el proyecto, para su examen durante el plazo de dos meses, con su simultánea información pública si fuera necesaria. El proyecto se acompañará de memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística y planeamiento aplicable. El plazo podrá ser reducido en supuestos de urgencia.
b) Si el ayuntamiento manifestase oposición fundada al proyecto, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio resolverá razonadamente sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto.
2. Cuando se trate de actos de uso de suelo de interés general, comunitario o local, o cuando razones de urgencia o excepcional interés público declarado por el Consell así lo exijan, el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al ayuntamiento, de acuerdo con el siguiente procedimiento:
a) El conseller o consellera competente por razón de la materia podrá, tras la declaración de interés público, de urgencia o de excepcional interés público, acordar la remisión del proyecto de que se trate al ayuntamiento o ayuntamientos que corresponda.
b) El ayuntamiento o ayuntamientos en el plazo de un mes, ha de notificar la conformidad o disconformidad del proyecto con el planeamiento urbanístico en vigor. En los casos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días naturales.
c) La conformidad del ayuntamiento habilita para la ejecución de las obras. La no contestación municipal en el plazo establecido equivale a la conformidad con el proyecto.
d) En caso de disconformidad, la administración titular del proyecto adaptará su contenido si es posible a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación del proyecto a la ordenación vigente, se tendrá que establecer un procedimiento especial, pactado con todas las administraciones competentes, sin menoscabar la autonomía de la administración afectada.
3. Cuando la obra sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

Artículo 244. Caducidad de las licencias.
1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, concluir y no interrumpir las obras, de acuerdo con el artículo 188 de este texto refundido, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.
2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.
3. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia de la parte interesada.
4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

Artículo 245. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.
1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán a la persona titular de la obra o actividad, la acreditación de la obtención de los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten los servicios especificados en el apartado anterior, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.
3. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.
4. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios, deberán:
a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.
b) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
c) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

Sección II
Cédula de garantía urbanística

Artículo 246. Cédula de garantía urbanística.
1. Los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de las partes interesadas y en el plazo de un mes, cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado de la misma. La cédula expresará la zonificación y clasificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año.
2. La propietaria o propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de esta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, los municipios responsables reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que la parte interesada no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha cédula.
3. El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.
4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores, los ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.
Sección III. Parcelaciones

Artículo 247. Licencias de parcelación o división de terrenos.
1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando:
a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.
b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.
c) La división o segregación tenga por objeto parcelar terrenos con diferente clasificación

urbanística.[99]
2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, las notarías y los registros de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que las primeras deberán testimoniar en el documento. Asimismo, las notarías y los registros de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

Artículo 248. Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.
Son indivisibles:
a) Las parcelas así determinadas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por las personas propietarias de terrenos colindantes, con el fin de regularizar linderos conforme al plan.
c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.
d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y densidad o volumen, cuando se ejecutara la correspondiente a toda la superficie de suelo o las partes restantes que no fueran edificable autónomamente, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
e) No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 249. Parcelaciones de fincas rústicas.
1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es igualmente exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento, conforme al artículo 247 de este texto refundido.
2. En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación. No podrán autorizarse actos de división o segregación en contra de lo dispuesto en el plan especial de minimización regulado en el artículo 229 de este texto refundido.
3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística:
a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a el presente texto refundido.
b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de este texto refundido.
4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o

[99] Letra c) añadida por el Decreto ley 7/2024.

servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.
b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por este texto refundido para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.
5. Si se pretendiere una parcelación en alguno de los supuestos previstos en los apartados 2, 3 y 4 anteriores, la notaría, antes de elevar la parcelación a escritura pública, o el personal registrador de la propiedad, antes de practicar la inscripción registral, podrán solicitar informe del ayuntamiento correspondiente. Transcurridos tres meses sin que se emita informe, podrá elevarse la parcelación a escritura pública y realizarse la inscripción por el personal registrador de la propiedad.
6. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el presente texto refundido y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.
7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de este texto refundido.
8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.

CAPÍTULO II
Protección de la legalidad urbanística

Sección I
Disposiciones generales

Artículo 250. 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 las personas responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.
2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas.
3. Los órganos competentes para la iniciación de un expediente de disciplina urbanística comunicarán la resolución o acuerdo de incoación del procedimiento sobre disciplina urbanística al registro de la propiedad a los efectos de su inscripción.

Artículo 251. Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.
La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia

irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en este texto refundido.

Sección II
Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella

Artículo 252. Obras de edificación sin licencia, o sin ajustarse a sus determinaciones, en curso de ejecución.
1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución, la alcaldía, y en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o a instancia de parte, comprobado que carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.
De igual modo se procederá cuando la obra esté sujeta a declaración responsable y esta se haya omitido o cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia.
2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, a la parte promotora, a la persona propietaria, al o la responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con las obras, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.
3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen con licencia u orden de ejecución, pero sin ajustarse a las condiciones en ella establecidas, la alcaldía, de oficio o a instancia de parte interesada, se dirigirá a la empresa promotora, constructora y a la dirección técnica, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga. La falta injustificada de contestación dentro de dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas, por lo que se acordará de modo inmediato por la alcaldía la paralización de las obras o la prohibición de los usos, con comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos.
La misma regla será de aplicación a las obras ejecutadas o en ejecución mediante declaración responsable, cuando esta sea exigible, que se aparten del proyecto adjunto a dicha comunicación o no se ajusten plenamente a la ordenación urbanística.
4. Si por las partes responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde esta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todas las personas comparecientes, a la vista de la cual la alcaldía se pronunciará según proceda, permitiendo la prosecución de la actividad o especificando un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que esta se produzca tendrá lugar la paralización.

Artículo 253. Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando esta sea preceptiva.
1. Cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando esta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.
2. Si las actuaciones a que se refiere el apartado anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en la licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la administración autonómica no podrá decretar la suspensión de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de régimen local.

3. Lo establecido en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de lo que establezca la legislación de espacios naturales y de patrimonio cultural, en relación con las actuaciones que pudieran menoscabar los espacios naturales protegidos y los bienes de interés cultural.

Artículo 254. Requerimiento de legalización.

1. En los supuestos de obras no legitimadas por autorización urbanística o disconformes con ella, el acuerdo de suspensión requerirá a la parte interesada para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda o, en su caso, ajuste las obras a la autorización urbanística concedida. Este requerimiento de legalización será comunicado al registro de la propiedad en los términos de la legislación del Estado.

2. Si, transcurrido el plazo de dos meses,la parte interesada no hubiere solicitado la autorización urbanística, o acreditado la legalidad de la obra mediante declaración responsable cuando corresponda, la administración actuante acordará las medidas de restauración de la legalidad en la forma establecida en el presente capítulo.

Artículo 255. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, la alcaldía y, en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, requerirá a la persona propietaria para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de caducidad de acción de la administración empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

2. A los efectos previstos en este texto refundido, se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas, cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Si la parte interesada no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

4. No obstante lo anterior, si en la obra se aprecia manifiesta ilegalidad sin posible subsanación, se podrá relevar a la parte interesada de solicitar licencia, confiriéndole directamente trámite de audiencia por un mes para poder alegar respecto a la incoación de expediente de restauración de la legalidad.

5. El plazo de quince años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano tampoco será de aplicación sobre suelo no urbanizable. En estos casos no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

6. El plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística.

Artículo 256. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.

El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a

cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Artículo 257. Restauración de la legalidad urbanística.

1. El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante una resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

a) Tratándose de obras de edificación, no legalizables o legalizables no legalizadas de acuerdo con el procedimiento establecido para ello, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.

b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.

c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

d) En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.

e) Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

2. Complementariamente a la adopción de las medidas del apartado 1 anterior, la administración actuante acordará:

a) El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto, la administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el registro de la propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

Artículo 258. Medidas cautelares.

1. Iniciado el procedimiento, podrán adoptarse por el órgano competente para resolver todas las medidas cautelares que sean necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción tendrá que ser motivado.

2. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, parte interesada tendrá que retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los cinco días siguientes a la notificación de la orden de paralización. En el caso de que la parte interesada no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarla o precintarla, a costa de la persona interesada. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición de la persona interesada, que satisfará los gastos de transporte y custodia.

Artículo 259. Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.[100]

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será comunicada al registro de la propiedad a los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo y notificada a las personas interesadas para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas estas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda, a costa de la persona interesada, concediendo 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**[101], plazo que comenzará a contarse:

a) Si no se ha solicitado la legalización, **el día siguiente al** día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.

b) Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará **el día siguiente** al que se practique la notificación del acto administrativo resolviendo sobre la licencia

c) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable a la persona interesada, se interrumpirá el plazo para resolver.

3. El órgano actuante podrá suspender la ejecución de la orden de restauración hasta que la resolución sea firme por vía administrativa. En particular, se puede suspender la ejecución de la orden de restauración cuando esté en tramitación algún instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general o de gestión urbanística se pudiese legalizar la actuación afectada sin licencia de forma sobrevenida y la hiciera innecesaria una vez aprobado el instrumento. La ejecución de la orden de restauración se producirá también en los otros casos expresamente previstos en este texto refundido.

4. También se suspenderá la ejecución de la orden de derribo cuando concurran todas las siguientes circunstancias:

a) Que la parte interesada acredite que ha pedido en la forma debida las licencias o las autorizaciones necesarias por la legalización, así como la documentación que debe acompañar la solicitud de las licencias o las autorizaciones.

b) Que la parte interesada formalice ante la administración una garantía en cuantía no inferior al 50 por ciento del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 260. Incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración o de suspensión.

1. El incumplimiento por parte de la persona interesada de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución de las medidas de restauración por la persona que se encuentre obligada. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de seiscientos a tres mil euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa de la persona interesada. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado o interesada.

c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

En los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística iniciados a partir del 8 de febrero de 2019, el plazo máximo para imponer multas coercitivas o culminar el procedimiento de ejecución

[100] Artículo redactado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre. Las diferencias del texto anterior se destacan en negrita.
[101] Antes era de 6 meses.

forzosa por los medios legales será de tres años desde que se notifique la orden de ejecución. Transcurrido ese plazo, la administración deberá preceptivamente proceder a la inmediata ejecución subsidiaria.
2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se podrá imponer una multa entre doscientos y dos mil euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.
3. Con independencia de lo anterior, la administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.
4. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad 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 la persona interesada, se inicie el procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción. No se iniciará el procedimiento expropiatorio si el interesado o interesada acata diligentemente la orden de restauración en el plazo concedido.
5. Las expropiaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de tasación conjunta. En la valoración de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción. Del precio justo se descontará el importe de la multa y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

Artículo 261. Medidas complementarias en caso de incumplimiento por la persona interesada de la orden de restauración.
Mientras que la persona interesada no ejecute plenamente la orden de restauración de la legalidad urbanística:
1. Las construcciones, edificaciones, instalaciones y demás elementos pendientes de demolición, no darán derecho a efectos del pago de justiprecio expropiatorio, de indemnización de daños y perjuicios o de otro tipo de compensación económica.
2. La persona propietaria de la construcción, edificación, instalación y demás elementos pendientes de demolición, quedará provisionalmente inhabilitado, hasta que se acredite la restauración, para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y actividades que precisen de autorización o licencia urbanística. También quedará provisionalmente inhabilitado para asumir o ejercer la función de agente urbanizador o empresa constructora en un programa de actuación.
Sección III. Suspensión y revisión de licencias

Artículo 262. 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 39/2015, de 1 de octubre, 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 263. 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 III
Infracciones y sanciones urbanísticas

Sección I
Régimen general de infracciones y sanciones urbanísticas

Artículo 264. Concepto de infracción.
1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en este texto refundido.
2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, del paisaje, de los recursos naturales o del patrimonio histórico, se aplicará solo la sanción más severa de las previstas.

Artículo 265. 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 este texto refundido que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.
Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo pendiente de programación o respecto al que el planeamiento no autorice su urbanización.
3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en este texto refundido 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 las personas propietarias, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio del establecido.
4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en este texto refundido 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 266. Tipos de sanciones.
Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones:
1. Multa.
2. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador o empresa constructora por un tiempo no superior a cuatro años.
3. Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

Artículo 267. Cuantía de las multas.
1. Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas que se establecen en los artículos siguientes.
2. Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:
a) Las leves, con multa de trescientos hasta tres mil euros.
b) Las graves, se sancionarán con multa de tres mil uno a treinta mil euros.
c) Las muy graves, se sancionarán con multa de treinta mil uno a un millón y medio de euros.

3. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar su valor. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor o infractora.
4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor o infractora no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 268. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador.
1. La inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá, sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda, al agente urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la administración o las personas propietarias, salvo el incumplimiento de los plazos.
2. La conselleria competente en materia de urbanismo creará y mantendrá actualizado un registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador, a cuyo efecto los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de ellas a la indicada conselleria. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunitat Valenciana.
3. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser empresa concesionaria o subcontratista de obras de urbanización.
4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para operar como empresa constructora de programas de actuación.

Artículo 269. 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 la parte promotora, 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 también como parte promotora a quien ostente la propiedad del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.
3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.
4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en este texto refundido.

Artículo 270. La prescripción de las infracciones.
1. Las infracciones urbanísticas prescribirán en los siguientes plazos:
a) Las infracciones graves o muy graves, a los cuatro años.
b) 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 la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por la persona interesada de la incoación del correspondiente expediente sancionador o del expediente de restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 271. La prescripción de la sanción.

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.
2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 272. Circunstancias agravantes y atenuantes.

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.
2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de las personas infractoras:
a) Reincidir. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de los cuatro años siguientes a la notificación de esta; en tal supuesto, se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.
b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionaria 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 la persona particular o particulares que resultaron perjudicados.
e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.
f) Iniciar las obras sin orden escrita de la dirección técnica y las modificaciones que aquella introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicha dirección técnica, cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exenta de responsabilidad la empresa constructora en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de la obra.
g) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia de la o el agente de la autoridad.
3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de las personas infractoras:
a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.
b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.
c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia de la o el agente de la autoridad.
4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:
a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.
c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.
d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

Artículo 273. La graduación de la responsabilidad.

1. Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.
3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.
4. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Artículo 274. Reglas para la determinación de la sanción.
1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.
2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de empresa promotora, constructora o la dirección de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de empresa promotora, constructora y dirección de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.
3. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por la persona interesada con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.
4. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por la persona interesada dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un noventa y cinco por cien.
5. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.
6. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario a cualquier momento anterior a la resolución implicará una reducción del 50 % en el importe de la sanción propuesta.
7. 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. 275. Incidencia en los procesos sancionadores de los procedimientos de regularización.
1. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de los instrumentos de planeamiento y el inicio de la tramitación de los instrumentos de gestión que comportan la posibilidad de legalización de construcciones, instalaciones y la declaración de situación individualizada de minimización impacto territorial darán lugar a la suspensión, por un plazo máximo de tres años, de la tramitación del procedimiento administrativo sancionador previsto en este texto refundido, ello en relación con las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos que puedan legalizarse después de su aprobación. Esta suspensión interrumpirá el plazo de prescripción de la infracción previsto en el artículo 270 de este texto refundido.
2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que permita la legalización de la construcción, instalación o uso, proseguirá el procedimiento sancionador, aplicándose la sanción prevista en el artículo 285.1 en el grado que por ley corresponda.
3. La suspensión regulada en este precepto también afectará a las sanciones ya impuestas o liquidadas que estén en fase de ejecución o cobro. En estos casos se suspenderá el procedimiento de ejecución o cobro, con interrupción del plazo previsto en el artículo 271 de este texto refundido. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento u otorgada la licencia que permita la legalización de la construcción, se revocará la sanción inicial y se impondrá la prevista en el artículo 285.1 de este texto refundido, en el grado que corresponda.

Artículo 276. Procedimiento sancionador.
1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.
2. El plazo para resolver el expediente sancionador será de seis meses contado desde la fecha de su iniciación, plazo ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento.
3. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

Artículo 277. 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 las personas responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.
2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

Artículo 278. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.
1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir las personas infractoras, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.
2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.
3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado su iniciación, o el llamado a resolver, si ya se hubiere elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que diere lugar al procedimiento, la no producción de perjuicios al interés general o de las y los particulares afectados y la efectividad de las indemnizaciones o de la sanción que presumiblemente se pudieren declarar o imponer. Si no se hubiere hecho con motivo del expediente de restauración de la legalidad urbanística, podrá acordarse la anotación en el registro de la propiedad de la incoación del procedimiento, si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permita.

Artículo 279. Resarcimiento de daños y perjuicios.
Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras es, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización de los daños o perjuicios causados.

Sección II
De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 280. Actuaciones ilegales en suelos protegidos.
Se sancionará con multa del cien al doscientos por cien del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos, o en ámbitos de suelo no urbanizable sujetos a protección, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los tres mil euros.
Artículo 281. Parcelaciones en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación.
1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en el suelo no urbanizable o en el suelo urbanizable sin programación, tipificadas muy graves, o quienes las autoricen, serán sancionados con multa del veinte al treinta por cien del valor en venta de los lotes fraccionados.
2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Sección III
De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 282. Infracciones en materia de edificación.
1. Se impondrá multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.
2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:
a) La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.
b) El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.
c) El exceso de edificación sobre la permitida por el planeamiento.
d) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.
e) El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.
f) El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
g) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el plan.
h) La demolición de edificaciones no permitida por el planeamiento urbanístico.
3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los seiscientos euros.

Artículo 283. Actuación en edificios catalogados.
1. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor del suelo quienes arruinaren o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.
2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente, de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.
3. Se sancionará con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo

de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.
4. El importe de la multa no podrá ser inferior al cincuenta por cien del valor de la parte de la edificación arruinada o destruida y tampoco podrá ser inferior a seiscientos euros.

Artículo 284 Otras infracciones.
1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará conforme a lo previsto en el convenio.
2. A las y los propietarios que no efectuaren la inspección periódica de construcciones, estando obligados legalmente a ello, se les sancionará con multa de seiscientos a seis mil euros.
3. A quienes realicen división de terrenos en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística se les sancionará con multa del diez al quince por cien del valor de los terrenos afectados. Igual pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en zona urbana que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a seiscientos euros.
4. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de seis mil a sesenta mil euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan sus obligaciones prescritas por este texto refundido 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 del veinticinco al cincuenta por cien 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 seiscientos euros.
6. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable se sancionarán con multa del veinticinco al cincuenta por cien del valor de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de seiscientos euros. En suelo urbanizado o con programa aprobado, la sanción será del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de esta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por cien del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a seiscientos euros.

Sección IV
De las infracciones leves y sus sanciones

Artículo 285. Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.
1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución, cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización, será sancionada con multa del dos al seis por cien del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.
2. Se sancionarán con multa del dos al seis por cien del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante. La multa no podrá ser inferior a trescientos euros.
3. Serán sancionados con multa del uno al cinco por cien de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas, sin que la multa pueda ser inferior a trescientos euros.
4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos de información sobre la prestación de sus servicios por la autoridad competente para el mantenimiento de la disciplina urbanística, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de seiscientos a tres mil euros.

CAPÍTULO IV
Administraciones competentes en disciplina urbanística

Artículo 286. Competencias de los municipios.
1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en este texto refundido corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en este texto refundido 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 este texto refundido cuya cuantía exceda de los importes previstos en la legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.
2. Del mismo modo, y salvo en los casos que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la comunidad autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.
3. En el ejercicio de sus competencias propias, los municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la diputación provincial como de la conselleria competente en materia de urbanismo.
4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los municipios podrán asociarse entre sí y con otras administraciones constituyendo mancomunidades o consorcios.
5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar, podrá ser recurrida por las personas interesadas ante los jueces la judicatura y tribunales, en los términos establecidos la legislación de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 287. 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 este texto refundido, 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 288. Competencias de la Generalitat.
1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en este texto refundido 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 regulada en este texto refundido se ejercerán por la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

CAPÍTULO V
Inspección urbanística

Artículo 289. 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 este texto refundido.

Artículo 290. Competencia sobre inspección urbanística.
1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.
2. La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.
3. La inspección autonómica podrá solicitar de las administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.
4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.
5. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material necesite para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a 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 VI
La Agencia Valenciana de Protección del Territorio

Artículo 291. Creación y naturaleza jurídica.
1. Se crea la Agencia Valenciana de Protección del Territorio como organismo autónomo de la Generalitat, con personalidad jurídica pública, patrimonio y tesorería propios y autonomía de gestión, para el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística. Los municipios podrán delegar sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sobre suelo no urbanizable a la Agencia, mediante la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del

acuerdo de adhesión a la Agencia.
2. La Agencia es un organismo autónomo de la Generalitat, de los previstos por el artículo 154 de la Ley 1/2015, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones, facultada para ejercer las potestades administrativas en materia de disciplina urbanística sobre ilícitos que se produzcan sobre suelo no urbanizable, sea este común o protegido.
3. Corresponderá al Consell, mediante la conselleria competente en materia de urbanismo, la aprobación y publicación, en el plazo máximo de doce meses, de los estatutos de la Agencia y del acuerdo tipo de adhesión de los municipios que voluntariamente se incorporen a la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.

Artículo 292. Objeto y fines.
1. El objeto de la Agencia es ejercer las potestades administrativas de disciplina urbanística respecto de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable, común o protegido, en el territorio de los municipios que se adhieran mediante el acuerdo de adhesión. Ello incluye el ejercicio de las funciones de inspección, y el inicio, tramitación, resolución y ejecución de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, los procedimientos sancionadores urbanísticos y la impugnación de licencias municipales, presuntamente ilegales, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme a la competencia otorgada por en este texto refundido en los artículos 263 y 288. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio, por parte de la Agencia, de las competencias ordinarias en las materias reseñadas en este párrafo respecto de ilícitos cometidos en suelo no urbanizable perteneciente a municipios de la Comunitat Valenciana que no se adhieran a la Agencia, dentro de la regulación mencionada establecida en este texto refundido.
2. La Agencia tiene por finalidad esencial velar por la utilización racional y legal del suelo conforme a lo dispuesto en este texto refundido y el resto de legislación urbanística.

Artículo 293. Funciones.
Son funciones de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio:
a) La inspección y vigilancia urbanística sobre los actos de edificación y uso en suelo no urbanizable.
b) La adopción de las medidas cautelares previstas en este texto refundido, en especial las de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en suelo no urbanizable sin las preceptivas autorizaciones municipales y autonómicas o incumpliendo las condiciones de las autorizaciones otorgadas.
c) El inicio, la instrucción y la resolución de los procedimientos de reposición de la legalidad urbanística y de los sancionadores, por infracciones urbanísticas, en ambos casos por ilícitos cometidos en suelo no urbanizable.
d) La formulación a las distintas administraciones de toda clase de solicitudes y peticiones de los informes que se consideren pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.
e) La denuncia ante el Ministerio Fiscal y los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, a resultas de las actuaciones practicadas, se consideren constitutivos de delito.
f) El requerimiento para la anulación de licencias urbanísticas contrarias a la normativa vigente, así como su eventual impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
g) El asesoramiento y asistencia a los municipios adheridos a la Agencia en las materias de su competencia, así como la propuesta a la conselleria competente en materia de urbanismo de modificar o adoptar normas legales o reglamentarias necesarias para el mejor cumplimiento de la legalidad urbanística.
h) Las competencias de inspección, supervisión, restablecimiento de la legalidad urbanística y sanción respecto de infracciones cometidas en suelo no urbanizable en municipios que se hayan adherido voluntariamente a la Agencia, en las condiciones que se determinen en el correspondiente acuerdo de adhesión, al que los ayuntamientos deberán adherirse.
i) El ejercicio de cualquier otra competencia que en materia de disciplina urbanística corresponda a la Generalitat, según este texto refundido.

Artículo 294. Régimen jurídico y sede.
1. La Agencia se regirá por lo dispuesto en este capítulo, su normativa de desarrollo y por la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, y estará sujeta al derecho administrativo. Además, dispondrá de las potestades públicas necesarias para el cumplimiento de sus fines.
2. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los actos y resoluciones dictados por los órganos de la Agencia ponen fin a la vía administrativa.
3.La Agencia estará adscrita a la conselleria competente en materia de urbanismo.
4. La Agencia de Protección del Territorio tendrá su sede principal en cualquier localidad de la Comunitat Valenciana que establezca el consejo de dirección a propuesta del conseller o consellera competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de que puedan existir dependencias de la agencia en otras ciudades de la Comunitat Valenciana.

Artículo 295. Adhesión de los municipios.
1. La incorporación de un municipio a la Agencia requiere un acuerdo de adhesión del pleno municipal adoptado por mayoría absoluta, el cual deberá ser confirmado por la dirección-gerencia de la Agencia. Tal adhesión será publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. El acuerdo se ajustará, en su forma y contenido, al acuerdo tipo de adhesión que se establezca reglamentariamente.
2. La adhesión necesariamente producirá la atribución a la Agencia de las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad urbanística que correspondan al municipio integrado voluntariamente en aquella, en los supuestos de infracciones urbanísticas graves o muy graves cometidas sobre su territorio, siempre que nos encontremos en suelo no urbanizable, sea este común o protegido.
3. La Agencia ejercerá efectivamente estas competencias desde el momento en que se determine en el acuerdo de adhesión, estando condicionado en todo caso dicho ejercicio a la publicación del mismo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. La Agencia únicamente tendrá competencia para tramitar los procedimientos indicados respecto de infracciones cometidas con posterioridad al 20 de agosto de 2014.

Artículo 296. Obligaciones de los municipios adheridos.
Los municipios adheridos a la Agencia asumen las siguientes obligaciones:
a) De conformidad con lo previsto en el artículo 288 de este texto refundido, al asumir la Generalitat de forma efectiva el ejercicio de su competencia en suelo no urbanizable, el ayuntamiento correspondiente se abstendrá de incoar, tramitar y resolver expedientes sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística en el suelo no urbanizable de su municipio, respecto de edificaciones que se empiecen a construir tras la adhesión a la Agencia, siempre que estemos frente a infracciones graves o muy graves.
b) El ayuntamiento designará una persona representante electa que será la responsable ante la Agencia de la correcta remisión de los documentos requeridos por esta, así como de la adecuada asistencia sobre el terreno para una eficaz ejecución de los expedientes tramitados.
c) El ayuntamiento adherido comunicará a la Agencia todos los actos de uso o edificación de los que tenga conocimiento y que se lleven a cabo en suelo no urbanizable dentro de su término municipal, siempre que de los mismos pudiera derivarse la comisión de algún tipo de infracción urbanística que pudiera calificarse como grave o muy grave. En este sentido, el ayuntamiento deberá remitir a la Agencia un acta de denuncia e inspección firmada por la inspección urbanística, policía municipal o equivalente, conforme al modelo que establezca la propia Agencia. Igualmente, se remitirá informe técnico suscrito por el arquitecto o arquitecta municipal, según modelo establecido.
d) En la tramitación de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística que se sigan en la Agencia, el personal técnico del ayuntamiento emitirá cualquier otro

informe que la Agencia les solicite.
e) La policía local colaborará en las actuaciones que se le requiera por parte de la Agencia, fundamentalmente respecto del levantamiento de actas y denuncias, comprobaciones del estado de obras, desarrollo de actividades y ejecución de labores de restauración, así como auxilio en la ejecución de las medidas cautelares que adopte la Agencia, entre las que se encuentran la paralización y precinto de actividades en curso.
f) La Agencia proveerá de un precinto oficial con el logo de la Generalitat al ayuntamiento correspondiente con objeto de que dicha corporación lo utilice en la ejecución de las medidas cautelares a las que se refiere el apartado anterior.
g) La alcaldía dictará un bando municipal en el que se informe al vecindario de la adhesión a la Agencia y del objeto y consecuencias de la misma.

Artículo 297. Incumplimiento de las obligaciones de los municipios adheridos.
1. El incumplimiento de las obligaciones indicadas en el apartado anterior por parte de un municipio adherido supondrá que la Agencia deje sin efecto dicha adhesión. La resolución de la adhesión se adoptará por la dirección de la Agencia, previa audiencia del municipio en cuestión.
2. Un municipio adherido podrá igualmente separarse voluntariamente de la adhesión a la Agencia. Ello se hará mediante acuerdo de pleno, por mayoría absoluta de sus miembros.

Artículo 298. Órganos directivos.
Los órganos directivos de la Agencia son: el consejo de dirección y la dirección gerencia.

Artículo 299. Composición del consejo de dirección.
1. El consejo de dirección está formado por:
a) La presidencia, que será la secretaria o secretario autonómico competente en materia de territorio y urbanismo de la Generalitat.
b) La vicepresidencia, que será el director o directora general competente en materia de urbanismo de la Generalitat.
c) Las vocalías, que serán:
– Cuatro en representación de los ayuntamientos adheridos a la Agencia.
– Cuatro en representación de la Generalitat.
– Una representante por cada una de las tres diputaciones provinciales.
d) La secretaría, funcionario o funcionaria del grupo A1 de la Generalitat.
2. Los Estatutos de la Agencia podrán establecer determinados requisitos de titulación o de experiencia para poder ser designada persona vocal del Consejo de Dirección.
3. Las cuatro vocalías de representación municipal serán designadas entre los alcaldes o alcaldesas de los ayuntamientos adheridos a la Agencia, por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias cada cuatro años, después de la celebración de las elecciones municipales. Sin embargo, a efectos de la primera constitución del Consejo de Dirección, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, antes de la celebración de las próximas elecciones municipales, designará a las personas vocales de representación municipal entre los alcaldes y alcaldesas de aquellos municipios que hayan remitido a la conselleria competente en materia de urbanismo, dentro del plazo que se determine por la Presidencia de la Agencia, el Acuerdo del Pleno solicitando la adhesión a esta.
En el supuesto de que uno de los ayuntamientos deje de estar adherido a la Agencia, de acuerdo con el procedimiento establecido en esta disposición adicional, la persona que lo represente perderá automáticamente la condición de vocal de la Agencia y será sustituida por otra persona designada por la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, entre alcaldes o alcaldesas de los ayuntamientos adheridos a la Agencia.
4. Las vocalías de representación autonómica serán nombradas: tres por el conseller o consellera competente en materia de urbanismo, y una por el conseller o consellera competente en materia de medio ambiente.
5. A la vicepresidencia le corresponderá sustituir a la presidencia en caso de vacante, ausencia o

imposibilidad física.
6. A la secretaría le corresponderá dar fe de los acuerdos adoptados y levantar acta de las reuniones que se lleven a cabo.

Artículo 300. Funciones del consejo de dirección.
El consejo de dirección es el órgano colegiado de dirección y control de la Agencia, con las siguientes funciones:
a) Proponer la modificación de la presente regulación.
b) Proponer el Estatuto, la estructura orgánica y la relación de puestos de trabajo de la Agencia.
c) Elaborar la propuesta de presupuestos de gastos e ingresos.
d) Autorizar los gastos por importe igual o superior a 600.000 euros.
e) Establecer las directrices de actuación de la Agencia y fiscalizar la actividad y la gestión de la dirección.
f) Proponer el plan anual de inspección urbanística, que será publicado mediante una orden de la conselleria competente en materia de urbanismo.
g) Resolver que un municipio deje de estar adherido a la Agencia.
h) Aprobar la memoria anual de la gestión de la Agencia, que deberá ser remitida a todos los ayuntamientos adheridos para su conocimiento.
i) La aprobación de las cuentas anuales.
j) Revisar anualmente el inventario de bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia.
k) Y cuantos asuntos relacionados con las competencias de la Agencia le someta su presidente.
Artículo 301. Régimen de funcionamiento del consejo de dirección.
1. El consejo de dirección se reunirá al menos dos veces al año por convocatoria de la presidencia, bien por iniciativa propia o a solicitud de la mitad de las vocalías.
2. Para la válida constitución del Consejo será necesaria la presencia de la presidencia, de la secretaría o de quien las sustituya, así como de la mitad de las vocalías. En todo caso, el Consejo quedará constituido, con carácter automático en segunda convocatoria, treinta minutos después de la hora señalada para la celebración de la primera, siendo suficiente la presencia de al menos tres vocalías, más la presidencia o vicepresidencia y la secretaría.
3. Los acuerdos del consejo serán adoptados por mayoría simple de votos favorables emitidos por las personas asistentes. En caso de empate, el voto de la presidencia será dirimente.
4. El director o directora gerente de la Agencia participará en todas las reuniones del consejo, con voz pero sin voto.
5. La secretaría será desempeñada por funcionario o funcionaria del grupo A1 de la Generalitat, designado por el consejo de dirección de entre el personal adscrito a la Agencia, que tendrá derecho a voz pero no a voto.
6. Podrá acudir a cualquier reunión del consejo de dirección el personal técnico de la Agencia que sea requerido a tal efecto.
7. El régimen de funcionamiento del consejo de dirección, en lo no previsto en esta disposición adicional, se regirá por lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes de la Ley 40/15, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 302. Nombramiento de la dirección gerencia.
1. El director o directora gerente de la Agencia será nombrado por el Consell, a propuesta de la consellera o el conseller competente en materia de urbanismo.
2. El director o directora gerente de la Agencia deberá contar con titulación universitaria y experiencia profesional en materia de urbanismo.

Artículo 303. Funciones de la dirección gerencia.
La dirección gerencia es el órgano ejecutivo de la Agencia, con las siguientes funciones:
a) La representación ordinaria de la Agencia.
b) El ejercicio, con carácter general, de las competencias atribuidas a la Agencia en el artículo 3 de la presente disposición adicional.

c) La dirección e impulso de la actividad de la Agencia.
d) La jefatura directa sobre el personal de la Agencia.
e) La contratación y adquisición de bienes y servicios.
f) La ejecución de los acuerdos adoptados por el consejo de dirección.
g) El acuerdo de convenios con otras entidades, públicas o privadas. En especial, podrán celebrarse convenios con la Unidad de la Policía Nacional adscrita a la Comunitat Valenciana, el Servicio de Protección de la Naturaleza de la Guardia Civil (Seprona) y los agentes medioambientales dependientes de la conselleria con competencia en materia de medio ambiente, para que lleven a cabo actuaciones de inspección, comprobación o labores de mantenimiento de la seguridad.
h) La gestión económica de la Agencia y la autorización de gastos de cuantía inferior a 600.000 euros.
i) La impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de las licencias municipales presuntamente ilegales.
j) Confirmar el acuerdo de adhesión de los ayuntamientos a la Agencia.
k) Y todas las competencias de la Agencia no atribuidas expresamente al consejo de dirección.

Artículo 304 Personal.
1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio podrá contar con personal funcionario y laboral de la Administración de la Generalitat y, asimismo, podrá contratar personal laboral propio, para el cumplimiento de funciones que no impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguarda de los intereses generales.
2. El personal laboral propio será seleccionado por la misma Agencia, de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad, mérito y capacidad. La Agencia publicará anualmente en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana una relación de puestos de trabajo de su personal laboral propio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de sector público, sin perjuicio de lo que resulte de aplicación respecto del personal funcionario y laboral de la Administración de la Generalitat.

Artículo 305. Patrimonio.
1. La Agencia tendrá, para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio, distinto del de la Administración general de la Generalitat, integrado por el conjunto de bienes y derechos que adquiera por cualquier título.
2. La gestión y administración de los bienes y derechos propios se deberá realizar con sujeción a lo establecido en la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.
3. El director o directora gerente formará un inventario de todos los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia, que se someterá al consejo de dirección y se revisará anualmente.

Artículo 306. Financiación.
1. Los recursos económicos de la Agencia podrán provenir de las siguientes fuentes:
a) Las transferencias consignadas en los presupuestos generales de la Generalitat para garantizar el funcionamiento de la Agencia.
b) Los rendimientos de su patrimonio.
c) Las multas coercitivas a imponer en los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística.
d) Las cuantías provenientes de las sanciones a imponer en los procedimientos sancionadores urbanísticos.
e) Y los demás ingresos que pueda percibir de acuerdo con la legislación vigente.
2. El tratamiento de los ingresos de la Agencia tiene que ser el siguiente:
a) Todos los ingresos tienen que ser considerados en el régimen presupuestario y tienen que quedar vinculados a la satisfacción de la correspondiente anualidad.
b) Los excedentes de los ingresos respecto de las necesidades de mantenimiento serán distribuidos de la siguiente forma:
Un 50 % se mantendrá en la tesorería de la Agencia para hacer frente en los siguientes ejercicios

a futuras demoliciones.
Un 50 % se repartirá entre los municipios adheridos a la Agencia, en función del número de expedientes tramitados en cada uno de ellos. Este crédito tendrá la consideración de patrimonio municipal del suelo, debiendo destinarse a cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 105 de este texto refundido.

Artículo 307. Contratación.
1. La contratación de la Agencia se regirá por las normas generales de la contratación de las administraciones públicas. En particular, se someterá a esta legislación la contratación de empresas privadas para llevar a cabo la demolición de las edificaciones ilegales.
2. Actuará como órgano de contratación la directora o director gerente de la Agencia, precisando autorización del consejo de dirección o del Consell cuando por razón de la cuantía corresponda a estos autorizar el gasto.

Artículo 308. Presupuestos.
1. El régimen económico y presupuestario de la Agencia se ajustará a las prescripciones establecidas para los organismos públicos en la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Pública Instrumental y de Subvenciones de la Generalitat.
2. La propuesta de presupuestos será aprobada por el consejo de dirección de la Agencia y remitida a la conselleria con competencia en materia de hacienda por la conselleria que tenga adscrito el ente.

Artículo 309. Programa anual de gestión y Plan plurianual de gestión.
1. La dirección gerencia de la Agencia redactará un programa anual de actuación y un plan plurianual de gestión que serán aprobados por el consejo de dirección.
2. El Programa anual de actuación incluirá como mínimo, con referencia a un ejercicio completo:
a) La definición de los objetivos y prioridades del ejercicio correspondiente por departamentos y servicios, en el marco de los objetivos del plan plurianual de gestión en que se inserte.
b) La previsión de resultados.
3. El Plan plurianual de gestión determinará como mínimo, con una referencia a un plazo de cinco años, lo siguiente:
a) La definición de la orientación estratégica, objetivos y criterios de actuación de la Agencia.
b) El establecimiento de los requerimientos de medios materiales e informáticos y de administración electrónica, y de recursos humanos necesarios para la consecución de aquellos objetivos, incluidas, en su caso, las percepciones retributivas relacionadas con tales objetivos, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de función pública.
c) La previsión de resultados.
4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en este texto refundido las ejercerá la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de acuerdo con las siguientes reglas:
a) La incoación de los expedientes sancionadores, cuando sea competencia de la Agencia, corresponderá, en todo caso, a la dirección-gerencia de la Agencia.
b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia de la Agencia, corresponderá al presidente o presidenta del Consell de Dirección.

Artículo 310. Transparencia y reutilización de datos.
1. Como organismo autónomo de la Generalitat, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio estará sometida a las obligaciones de publicidad activa y derecho de acceso a la información pública establecidas a la normativa vigente en la materia. Para el cumplimiento de estas obligaciones, deberá contar con un portal de transparencia que enlazará con el Portal de Transparencia de la Generalitat.
2. La reutilización de la información pública se adaptará a la normativa específica vigente en la materia.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Cartografía.
En su elaboración, todos los planes y proyectos adoptarán una cartografía común en soporte digital, homogénea y estandarizada, en un formato editable y compatible con el software de sistemas de información geográfica, cuyas bases y contenidos deberán ser facilitados por el organismo del Consell competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Para proceder a la emisión de informes sectoriales en todas las fases de consultas a las administraciones afectadas será necesaria la entrega de la cartografía elaborada.

Disposición adicional segunda. Plataforma urbanística digital.
La conselleria competente en urbanismo y ordenación del territorio desarrollará una aplicación informática que facilite la participación en los procedimientos de planificación urbanística y que tendrá como finalidad posibilitar la tramitación integral de los instrumentos de planeamiento urbanístico. La implementación de esta aplicación se realizará previo desarrollo reglamentario de este precepto.

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.
Estas sociedades tendrán la consideración de entes instrumentales para la gestión directa de los servicios públicos y actividades para los que ha sido constituida y, en su caso de medio propio de la administración, para la ejecución de actuaciones específicas que se le encarguen o encomienden siendo su régimen el establecido al efecto en la legislación de contratos del sector público y en la legislación de régimen jurídico del sector público
2. Las entidades urbanísticas podrán adoptar la forma de cualquiera de las entidades integrantes del sector público institucional y se regirán por las normas que regulen con carácter general dicha forma de personificación.
3. En los estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de constitución de estas sociedades se incluirán las bases de colaboración con otros entes públicos y, en su caso, privados, las cuales contemplarán los aspectos técnico-urbanísticos, económico-financieros, de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.
4. Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos evaluables económicamente, pertenecientes tanto a su patrimonio ordinario como a sus patrimonios públicos de suelo o de naturaleza demanial.
5. En el objeto de estas entidades urbanísticas deberá constar 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 gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas.

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.
6. Para la realización del objeto social, 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 de las expropiaciones urbanísticas 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 por la persona propietaria.
7. La entidad púbica podrá constituirse en sociedad pública de conservación, gestión y prestación de servicios asignados por la legislación 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 y en la legislación que sea aplicable por razón del tipo de sociedad de que se trate.

Disposición adicional cuarta. Entidades colaboradoras de la administración.
1. Los ayuntamientos podrán ejercer las funciones en materia urbanística a que se refiere este precepto a través de entidades colaboradoras de la Administración (ECUV). Los colegios profesionales podrán ejercer estas funciones siempre que se constituyan como ECUV, cumpliendo con los requisitos exigidos a éstas, los cuales se establecerán reglamentariamente.
2. Las entidades colaboradoras de la administración podrán ejercer las siguientes funciones:
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) Acreditar que los proyectos y la documentación técnica cumplen las previsiones y la normativa aplicable.
c) Emitir informes sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.
d) Emitir el informe técnico de conformidad de las obras ejecutadas a efectos de la declaración responsable licencia o de primera ocupación.[102]
3. La regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades se realizará mediante decreto del Consell a propuesta de la conselleria competente en materia de urbanismo.
4. Los ayuntamientos, en desarrollo de la regulación a que se refiere el apartado anterior podrán establecer los tipos de infracciones, que se clasificarán en muy graves, graves y leves, atendiendo a los siguientes criterios:
a) La gravedad del perjuicio que supongan para la seguridad de personas, bienes o medio

[102] Los puntos 1 y 2 redactados por la Ley 7/2023.

ambiente.
b) La reducción en la calidad de los servicios de las entidades colaboradoras.
c) La reiteración o prolongación.
5. Por la comisión de infracciones podrán imponerse las siguientes sanciones, que se graduarán por los ayuntamientos por medio de las correspondientes ordenanzas:
a) Por infracción leves, multa comprendida entre 6.000 y 30.000 euros.
b) Por infracciones graves, multa comprendida entre 30.001 y 100.000 euros y, según las circunstancias de la infracción, suspensión del título habilitante por período no inferior a seis meses.
c) Por infracciones muy graves, multa comprendida entre 100.001 y 600.000 euros y suspensión de la habilitación por período no inferior a doce meses.
Según las circunstancias de la infracción, podrá imponerse también la revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad infractora.
6. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos garantizarán la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de la infracción y la sanción aplicada, teniendo en cuenta que en ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor o infractora que el cumplimiento de las normas infringidas y considerando, especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:
a) El riesgo o daño ocasionado.
b) Su repercusión o trascendencia social.
c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

Disposición adicional quinta. Plan para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio.
El plazo máximo para la elaboración y registro del informe de evaluación del edificio, en función del año de construcción del edificio será el siguiente:

Año de construcción del edificio	Plazo límite de presentación y registro del informe de evaluación de edificio
Anterior a 1901	31 de diciembre de 2020
De 1901 a 1950	31 de diciembre de 2021
De 1951 a 1971	31 de diciembre de 2022
A partir de 1972	31 de diciembre del año siguiente al año en que el edificio cumpla 50 años

Disposición adicional sexta[103]. Implantación de aparcamientos y usos complementarios vinculados en suelo urbanizable de uso industrial o terciario
1. En los sectores logísticos coherentes con las estrategias y planes aprobados por el Consell destinados a la implantación de centros de transporte cuya actividad principal sea el aparcamiento de camiones y usos complementarios vinculados, en suelos urbanizables de uso industrial o terciario, se podrán flexibilizar los parámetros urbanísticos establecidos con carácter general para suelos industriales o terciarios, previo informe donde se fijen los criterios en materia de infraestructura verde y de desarrollo logístico por los departamentos correspondientes de las consellerias competentes en dichas materias, en los siguientes términos:
a) La participación de la administración en las plusvalías generadas podrá reducirse hasta el mínimo legal del 5 % en función del resultado de la memoria de viabilidad económica de la actuación.
b) La reserva de suelo dotacional destinada a equipamientos públicos podrá reducirse en un 50 %.

[103] Esta Disposición se introdujo por la Ley 7/2021 y por error se numeró como “disposición adicional quinta”. Ahora la Disposición final primera del Decreto Ley 1/2022 corrige el error y modifica la Ley 7/2021 para que esta sea la Disposición adicional sexta..

c) La reserva de suelo dotacional destinado a zonas verdes públicas podrá reducirse hasta un 50 %, siempre y cuando se resuelva adecuadamente la transición entre distintos usos y se justifique la conexión y la coherencia de la actuación con la infraestructura verde del territorio.
d) En función de la intensidad del tránsito y de la movilidad requeridas para el destino logístico específico, se podrán reducir las dimensiones de los viales de tránsito rodado hasta un 25 %.
e) Las reservas de aparcamiento, tanto públicos como privados, al 50 % siempre que existan alternativas de movilidad mediante transporte público o conexión a través de vías ciclopeatonales seguras.
2. Los sectores en los que se aplique alguna de las reducciones establecidas en el apartado anterior deberán:
a) Minimizar la ocupación del suelo empleando las alternativas más eficientes y adecuadas de aparcamiento y usos complementarios vinculados.

b) Garantizar su autoabastecimiento energético mediante fuentes de energías renovables
c) Procurar la circularidad del ciclo del agua
d) Conseguir un balance neutro de emisiones de gases de efecto invernadero o contaminantes.[104]

Disposición adicional séptima. Medidas de prevención de los incendios forestales en las urbanizaciones, los núcleos de población, las edificaciones y las instalaciones situadas en terrenos forestales y en la zona de influencia forestal.
1. Los ayuntamientos de municipios con suelos forestales deberán identificar y delimitar cartográficamente cualquier urbanización, núcleo de población, edificación o instalación susceptible de sufrir riesgo de incendio forestal por estar situadas en terrenos forestales o en zona de influencia forestal, definida por el artículo 57 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana. Corresponde al pleno del ayuntamiento la aprobación de dicha cartografía de delimitación, la cual deberá ser trasladada a la dirección general competente en materia de prevención de incendios forestales. Los ayuntamientos podrán acordar con entes supramunicipales y con la administración de la Generalitat los servicios o mecanismos de apoyo que resulten necesarios para la elaboración de dicha delimitación cartográfica.
2. El plazo para la elaboración de la delimitación cartográfica señalada en el punto 1 de esta disposición adicional es de dos años, a contar desde la entrada en vigor de esta disposición adicional.
3. Los titulares de urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones o instalaciones situadas en terrenos forestales o en zonas de influencia forestal, serán sujetos obligados y deberán cumplir con las obligaciones establecidas en el anexo XI. Las personas titulares de la propiedad de dichos bienes responderán solidariamente del cumplimiento de estas obligaciones, salvo que se hubiera constituido alguna comunidad de propietarios o entidad urbanística colaboradora, en cuyo caso será esta última.
4. En relación con los trabajos a realizar sobre la vegetación (puntos 1 y 3 del anexo XI), si los sujetos obligados no los hubieran realizado, corresponderá al ayuntamiento exigir su ejecución, conforme a la normativa de procedimiento administrativo común y de régimen jurídico de las administraciones públicas.
5. Sin perjuicio de las medidas de ejecución forzosa previstas, los ayuntamientos pueden establecer tasas y precios públicos para la prestación de las obras o servicios determinados en los puntos anteriores, de esta disposición adicional y de acuerdo con la normativa reguladora de las haciendas locales.
6. En el caso de que las urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones o instalaciones se encontraran entre dos o más términos municipales o que la franja de protección prevista en el punto 1 del anexo XI se encontrase en un término municipal que no es el de las fincas obligadas, se tendrán que establecer los convenios interadministrativos correspondientes entre los municipios y,

[104] Introducida por la Ley 7/2021.

si fuera necesario, con el ente supramunicipal, que delimiten claramente los mecanismos de ejecución de las obligaciones de esta norma en régimen de colaboración.
7. Para la realización de los trabajos previstos en el punto 1 y 3 del anexo XI, en terrenos que no pertenezcan al sujeto obligado, se establece una servidumbre forzosa para poder acceder a estos y realizar los trabajos necesarios. Este acceso se llevará a cabo durante el tiempo estrictamente necesario, que será por el punto menos perjudicial o incómodo para los terrenos gravados y, si es compatible, por el más conveniente para la persona beneficiaria.
8. La servidumbre de acceso da derecho a una indemnización a cargo de los sujetos obligados a que se refiere el párrafo 3 de esta disposición adicional, que consiste en el valor de la parte afectada de la finca sirviente y la reparación de los perjuicios que el paso pueda ocasionar.
9. Con la finalidad de contribuir económicamente al cumplimiento de las obligaciones que establece la presente ley, la Generalitat podrá incluir en sus presupuestos un programa anual de subvenciones e impulsar acuerdos de cooperación económica con otras administraciones.

10. Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones previstas en los párrafos anteriores disponen de un término de seis meses, a contar desde la aprobación municipal de la delimitación cartográfica prevista en el punto 1, para llevar a cabo las obligaciones que se regulan. Hasta el inicio de este plazo de tiempo, rige la normativa anterior a la aprobación de esta disposición que establecen medidas de seguridad y prevención de incendios forestales en la interfaz urbano-forestal[105].

Disposición adicional octava. Suprimida.[106]

Disposición adicional novena. Suprimida.[107]

Disposición adicional décima. Régimen aplicable a las infraestructuras de competencia estatal.[108]
En relación con las infraestructuras de competencia estatal, será de aplicación lo dispuesto en su normativa específica.

Disposición adicional undécima. Modificación de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.[109]

Se modifica el art 11.1.b) último párrafo, de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, que queda redactado como sigue:

Artículo 11. Fases de proyecto

1. En función de los objetivos, el proyecto puede desarrollarse en las siguientes fases:

[105] Introducida por la Ley 7/2021. Se renumera por la Ley 8/2022, corrigiendo el error inicial en la numeración.
[106] La Disposición adicional octava se suprime por el Decreto ley 7/2024. Esa Disposición se había introducido por la Ley 7/2021 y se había renumerado por la Ley 8/2022, de 29 de diciembre, corrigiendo el error inicial en la numeración. La adicional se refería a la suspensión de licencias que afecte a instalaciones para la generación de energías renovables
[107] La Disposición adicional novena se suprime por el Decreto ley 7/2024. Esa Disposición se refería a ámbitos estratégicos y proyectos territoriales estratégicos para las actividades económicas en el territorio y procedimiento para su declaración. Había sido introducido por el Decreto Ley 4/2022 y renumerada corrigiendo el erro inicial de numeración por la Ley 8/2022.
[108] Disposición añadida por la Ley 8/2022.
[109] Disposición añadida por la Ley 7/2023.

[..]

b) [..]

El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, éstas deberán ser autorizadas por la Administración pública.

Para el inicio de las obras será suficiente con la presentación por el interesado de una Declaración Responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución que se presenta desarrolla al básico que fue objeto de análisis en el expediente a través de los informes técnicos municipales o del certificado de conformidad de una ECUV y que, en consecuencia, no introduce modificaciones que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, indicando en su caso, las variaciones de detalle que se hubieran incorporado. La Administración tendrá 30 días hábiles para, en su caso, verificar las circunstancias expresadas en esa Declaración Responsable, transcurridos los cuales se entenderá que no existe inconveniente alguno para el inicio de las obras, sin perjuicio de la posterior facultad de inspección, supervisión y control municipal y sin perjuicio de la obligación de demoler, sin derecho a indemnización, aquello que se ejecute y que no se adecúe el proyecto presentado validado por los informes técnicos municipales o por el certificado de conformidad de una ECUV.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio.

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.

2. De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el procedimiento de evaluación ambiental en ella previsto será aplicable a los Planes que se inicien a partir del 20 de agosto de 2014. No obstante, en aquellos casos en los que, por no haberse iniciado la información al público del plan, resulte de aplicación el presente texto refundido, el documento de referencia emitido se asimilará a todos los efectos con el documento de alcance, continuándose la tramitación ambiental conforme a lo previsto en la Ley 21/2013 y en este texto refundido.

3. Los procedimientos en tramitación el 20 de agosto de 2014 relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 1/2019, de 5 de febrero, o a la Ley 9/2019, de 23 de diciembre.

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hayan iniciado su información pública con anterioridad al 8 de febrero de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, o con anterioridad al 1 de enero de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, se continuarán tramitando conforme a la legislación en vigor con anterioridad a cada una de esas fechas. Sin embargo, quien los promueve podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de las nuevas leyes, o proseguirla conforme a ellas cuando los trámites ya realizados sean compatibles.

2. Los procedimientos en tramitación en la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2019 o de la Ley 9/2019 relativos a disciplina urbanística, ruina o cumplimiento del deber de edificación se ajustarán a las disposiciones vigentes al tiempo de iniciarse el correspondiente procedimiento.

Disposición transitoria tercera. Régimen aplicable a las actuaciones territoriales estratégicas aprobadas.

Las actuaciones territoriales estratégicas aprobadas antes del 8 de febrero de 2019, se ejecutarán en los términos en que se aprobaron. El procedimiento de modificación de estas actuaciones territoriales estratégicas se regirá en lo relativo a la ordenación urbanística y territorial por la normativa vigente en el momento en que se aprobó, y en lo relativo a la normativa sectorial que resulte de aplicación se regirá por la legislación vigente en el momento del inicio de la información al público de dicha modificación.

Disposición transitoria cuarta. Innecesariedad de adaptación del planeamiento general.

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a el presente texto refundido.

2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación

de suelo urbano aprobados antes del 20 de agosto de 2014 se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.
Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.
3. Los municipios podrán tramitar cuantas modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico consideren oportunas para su adecuación a el presente texto refundido.
4. Los municipios podrán interesar de la consellería competente en urbanismo y ordenación del territorio que declare la homologación a el presente texto refundido de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento o del planeamiento vigente de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por resolución de la citada conselleria, tras su tramitación por el procedimiento del capítulo II o del capítulo III, del título III, del libro I, de este texto refundido, en función de la incidencia ambiental de su contenido.
5. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes antes del 20 de agosto de 2014, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.
6. En los municipios en los que resulte innecesaria o inconveniente la adaptación del planeamiento general o no se pretenda la revisión del modelo territorial y urbanístico, se podrá tramitar también una nueva ordenación pormenorizada, que deberá regirse por los principios y objetivos a que se refieren los artículos 12 y 13 del presente texto refundido.
En este caso, la nueva ordenación pormenorizada se podrá desarrollar en una o varias fases, que comprenderán todo o parte del suelo urbano, y requerirá la homologación a el presente texto refundido del ámbito físico objeto de la nueva ordenación, que se producirá en los términos previstos en el anterior apartado 4.

Disposición transitoria quinta. Pérdida de vigencia y cese en la producción de efectos de las memorias ambientales
Las memorias ambientales emitidas al amparo de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, antes del 1 de enero de 2021, perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que les son propios, si no se hubiera procedido a la aprobación definitiva del plan en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente norma.
Las memorias ambientales que puedan emitirse al amparo de aquella ley a partir del 1 de enero de 2021 perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que les son propios si, una vez notificadas al promotor, no se ha aprobado definitivamente el plan en el plazo máximo de dos años.
Sin embargo, las memorias ambientales también perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que les son propios si su contenido entra en conflicto con alguna norma ambiental o territorial que pueda aprobarse durante su vigencia y no sea posible un mero ajuste.[110]

Disposición transitoria sexta. Régimen de concesión de prórrogas de vigencia de las declaraciones ambientales estratégicas sobre instrumentos de planificación urbanística.
Las entidades locales podrán solicitar la prórroga de las declaraciones ambientales estratégicas emitidas conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y referidas a instrumentos de planeamiento urbanístico, que hayan perdido vigencia durante el estado de alarma

[110] Redactada por la Disposición final segunda de la Ley 5/2022, de 29 de noviembre.

declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y hasta el 21 de junio de 2020. La prórroga podrá solicitarse de forma motivada hasta 60 días hábiles contados a partir del 1 de enero de 2021. La duración de las prórrogas concedidas al amparo de esta disposición se contabilizará desde el momento de su pérdida de vigencia, descontando los días en los que el plazo estuvo interrumpido conforme a la Disposición adicional cuarta del Real Decreto 462/2020, de 14 de marzo.
El procedimiento previsto en el artículo 60 de este texto refundido será de aplicación una vez agotados los plazos establecidos en el párrafo anterior.

Disposición transitoria séptima. Aplicación de este texto refundido a los catálogos de protección.
Las determinaciones contenidas en el anexo VI de este texto refundido relativo a las fichas del catálogo de protecciones resultarán de obligado cumplimiento para los nuevos catálogos que se tramiten a partir del 20 de agosto de 2014 y para la revisión global de catálogos que cuenten con aprobación definitiva anterior. La modificación puntual de un catálogo deberá realizarse atendiendo a la ficha correspondiente contenida en el anexo VI de este texto refundido, la parte del catálogo que no es objeto de la modificación podrá mantenerse en los términos en que se aprobó.

Disposición transitoria octava. Régimen aplicable a los suelos dotacionales privados previstos en el planeamiento
A los suelos dotacionales privados previstos en los planes aprobados con anterioridad al 8 de febrero de 2019 les será de aplicación lo previsto para ellos en dichos planes.

Disposición transitoria novena. Régimen aplicable a los estándares de suelos dotacionales públicos y a la reserva de vivienda de protección pública
Los estándares de suelos dotacionales públicos previstos y la reserva de vivienda de protección pública en los planes en tramitación el 8 de febrero de 2019 se regirán por la normativa anterior.

Disposición transitoria décima. De los viales en suelos urbanos o urbanizables, de uso industrial o terciario.
En los suelos urbanos o urbanizables, de uso industrial o terciario a 20 de agosto de 2014, y para adaptar el tamaño de las parcelas a las necesidades logísticas o industriales actuales, todos los viales tendrán la consideración de ordenación detallada y se podrá modificar por el ayuntamiento correspondiente con informe favorable de las consellerias competentes en materia de industria y urbanismo.

Disposición transitoria undécima. Ejecución de los planes.
1. Los planes aprobados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a este texto refundido, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que ello implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.
2. Los porcentajes de aprovechamiento que corresponde a la administración regulados en el presente texto refundido serán aplicables a los programas de actuación que se aprueben con posterioridad al 20 de agosto de 2014; y, también, en el caso que sea aplicable tal porcentaje, en las licencias para actuaciones aisladas que se soliciten después de esa fecha.
3. En el caso de reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbanizable iniciadas antes del 20 de agosto de 2014 y no aprobadas definitivamente, se podrá optar entre continuar con la cesión de suelo prevista en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, o sustituir esta cesión por la prevista en el artículo 82.1.b) del presente texto refundido. La misma opción podrá ejercitarse al desarrollar sectores ya aprobados definitivamente en los que se hubiera previsto aquella cesión. En el caso de que se hubieran efectuado aportaciones económicas sustitutivas, estas quedarán integradas en el patrimonio municipal de suelo.

Disposición transitoria duodécima. Programas aprobados.
1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.
2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.

Disposición transitoria decimotercera. Programas tramitados con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
A partir del 20 de agosto de 2014 los ayuntamientos ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, salvo aquellos que cuenten con aprobación y adjudicación municipal condicionada a la aprobación por la conselleria competente en materia de urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña, en cuyo caso podrán concluir su tramitación de acuerdo con aquella ley.

Disposición transitoria decimocuarta. Programas tramitados con la Ley urbanística valenciana.
A partir del 8 de febrero de 2019 los municipios ya no podrán adjudicar ningún programa de actuación integrada que haya sido tramitado al amparo de la Ley 16/2005, de 26 de noviembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, salvo aquellos que cuenten con aprobación y adjudicación municipal condicionada a la aprobación por la conselleria competente en materia de urbanismo del instrumento de planeamiento que los acompaña, en cuyo caso podrán concluir su tramitación de acuerdo con aquella ley.

Disposición transitoria decimoquinta. Aplicación del artículo 173 del texto refundido a programas aprobados con anterioridad
El artículo 173 de este texto refundido, será también de aplicación a los programas de actuación integrada aprobados antes del 8 de febrero de 2019.

Disposición transitoria decimosexta. Aplicación de las reglas especiales de la reparcelación en programas de actuación por gestión directa del artículo 92 de este texto refundido.
Las reglas especiales de la reparcelación del artículo 92 de este texto refundido se aplicarán, además de a las reparcelaciones que se inicien a partir del 8 de febrero de 2019, a las modificaciones de las reparcelaciones en la modificación de programas de actuación que mantengan la gestión directa o comporten un cambio de forma de gestión que pase de gestión indirecta o gestión por las personas propietarias a gestión directa.

Disposición transitoria decimoséptima. Subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a este texto refundido.
El planeamiento de desarrollo del plan general y los programas de actuaciones integradas, que hubieren iniciado su tramitación antes del 20 de agosto de 2014, podrán ser modificados con el objeto de subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas sobre la base del resultado de la formulación de la memoria de viabilidad económica y de los informes de sostenibilidad económica.
Si la unidad de ejecución objeto de la división tuviera la reparcelación aprobada, se procurará que su división no afecte a la reparcelación. En caso de que afecte, se suspenderá su ejecución hasta que se inscriba la modificación de la reparcelación en el registro de la propiedad.
El acuerdo de aprobación de la modificación del plan parcial u otro instrumento de planeamiento de desarrollo deberá fijar las consecuencias de la subdivisión respecto del programa de actuación integrada adjudicado. El programa quedará reducido al ámbito de una o varias de las unidades de

ejecución delimitadas, de modo que el resto de unidades quede con ordenación aprobada pendiente de programar, salvo que la administración actuante, en el ejercicio de sus potestades de planeamiento, opte por una desclasificación de aquellos terrenos que no se considere necesario transformar para atender las necesidades de suelo urbanizado del municipio. Cada una de las nuevas unidades de ejecución resultante de la división deberá ser técnica y económicamente viable y mantener la proporcionalidad de beneficios y cargas entre ellas. Cuando la subdivisión no comporte la modificación de otras determinaciones del planeamiento, podrá realizarse mediante la mera modificación del programa. El instrumento de planeamiento o programación que realice la división de la unidad de ejecución, deberá establecer los plazos de inicio y de finalización de ejecución de cada una de las unidades de ejecución resultantes. El plazo máximo para la finalización se ajustará a los establecidos en el artículo 173 de este texto refundido. Cuando se modifiquen las condiciones de programación de las unidades de ejecución delimitadas, de acuerdo con el artículo 141 de este texto refundido, salvo que proceda la gestión directa o la gestión por propietarios o propietarias, el acuerdo podrá prever la convocatoria de un nuevo concurso de adjudicación.

Disposición transitoria decimoctava. Suspensión temporal de la ejecución de los programas.
En los programas que se encontraban en ejecución el 15 de mayo de 2012, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios y las propietarias o del agente urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.
La solicitud de suspensión temporal será informada por los servicios técnicos y jurídicos de la administración actuante y, tras ello, expuesta al público por un plazo de quince días, mediante anuncio en el boletín oficial de la provincia correspondiente, y con simultánea audiencia, por el mismo plazo, a la empresa constructora y a las personas propietarias y titulares de derechos y deberes afectadas por la actuación.
El acuerdo de suspensión temporal ponderará los eventuales perjuicios que pudiesen derivarse para las personas propietarias o terceras personas afectadas y contendrá obligatorio pronunciamiento sobre las medidas a adoptar para salvaguardar sus derechos, especialmente:
1. Justificación de la necesidad de la suspensión y su naturaleza, total o parcial, respecto del ámbito y desarrollo de la actuación.
2. Plazo previsto para la suspensión y posibles prórrogas.
3. Medidas a adoptar, en su caso, en relación con la conservación de las obras ya ejecutadas.
4. Estudio económico y medidas a adoptar en relación con los derechos de las personas propietarias y terceras afectadas.
5. Efectos de la suspensión en relación con las cargas y costes de urbanización.
6. Efectos de la suspensión en relación con las garantías prestadas por el agente urbanizador y las personas propietarias; así como, en su caso, la modificación o ajuste de la reparcelación.
7. Efectos de la suspensión en relación con la empresa constructora.
Se entenderá que un programa está en ejecución tras la formalización del contrato, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de dicha formalización.

Disposición transitoria decimonovena. Régimen transitorio de las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.
Las urbanizaciones cuya conservación estuviere el 20 de agosto de 2014 legalmente encomendada a entidades urbanísticas de conservación de la urbanización seguirán sujetas al régimen jurídico vigente en el momento de su constitución, permaneciendo estas en funcionamiento.

~~**Disposición transitoria vigésima. Cómputo de plazos en la expropiación rogada.**~~
~~Quedan suspendidos hasta el 31 de diciembre de 2023 los plazos para solicitar y tramitar la expropiación rogada prevista en el artículo 110 de este texto refundido de aquellas parcelas dotacionales que la administración no haya obtenido o que, habiéndolas obtenido y ocupado, lo~~

~~hubiera hecho mediante cualquier tipo de contraprestación o reserva del aprovechamiento por la propiedad~~.[111]

Disposición transitoria vigesimoprimera. Régimen de devengo en expropiaciones.
El régimen de devengo de intereses establecido en el apartado noveno del artículo 110 de este texto refundido será aplicable a los expedientes que se encuentren en tramitación a 1 de enero de 2020.

Disposición transitoria vigesimosegunda. Regla transitoria durante la emergencia sanitaria por la COVID-19.
1. Con motivo de la emergencia sanitaria derivada de la pandemia de la COVID-19, las administraciones públicas, durante los ejercicios 2021, 2022 y 2023, vendrán facultadas a la ejecución directa de obras de mejora y ampliación en las infraestructuras de servicio esencial, existentes o en proceso de construcción, en los siguientes supuestos:
a. En las instalaciones de gestión de residuos domésticos e industriales declaradas servicio esencial.
b. Para la mejora de los servicios de valorización de residuos domésticos o residuos asimilables cuando se dispongan de financiación europea para la reconstrucción por la crisis sanitaria de la COVID-19.
2. La ejecución de las obras e instalación de ampliación y mejora dentro de la superficie ya autorizada del complejo de valorización, una vez aprobado el proyecto de ejecución de obras, podrá tramitarse mediante una declaración responsable, conforme a lo establecido en el artículo 233 de este texto refundido, debiendo autoliquidar en el ayuntamiento el correspondiente impuesto de construcción y obras antes de iniciar las obras.
3. La ejecución de las obras e instalaciones de nueva construcción se tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 243 de este texto refundido.

Disposición transitoria vigesimotercera. Régimen del suelo no urbanizable en municipios sin medidas de especial protección.
En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por este texto refundido para el suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse, caso por caso, aquellas actuaciones previstas en este texto refundido que cuenten con informe favorable emitido por la conselleria competente en materia de urbanismo.

Disposición transitoria vigesimocuarta. Regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable[112].
1. Las actividades industriales, productivas, **y terciarias** o de servicios existentes y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat Valenciana 5 y 6 de 2014, que no se ajusten a lo dispuesto en las mismas, deberán obtener la autorización ambiental y de funcionamiento exigida por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana. Únicamente a estos efectos, podrán obtener autorización urbanística mediante el otorgamiento de una declaración de interés comunitario de regularización, según lo dispuesto en la presente disposición y en lo no previsto en ella, en el régimen de las DIC previstas en este texto refundido. Será posible la regularización especial siempre que se cumplan las siguientes circunstancias y condiciones:
a) La no procedencia de adoptar cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la

[111] Disposición transitoria declarada inconstitucional por la sentencia del Tribunal Constitucional 168/2023, de 22 de noviembre.
[112] Nueva redacción dada por el Decreto Ley 14/2023. En negrita se señalan los cambios respecto de la redacción original.

legalidad urbanística respecto de las edificaciones.
b) Se podrán admitir obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente. Se permitirán ampliaciones necesarias para cumplir las exigencias derivadas de las normativas ambientales siempre que no superen el 20 % de la superficie ocupada o de la edificabilidad que se encuentre ya construida y en uso. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención de otras declaraciones de interés comunitario.
c) Que se dote de la adecuada conexión con el sistema viario, así como suficiencia de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.
d) Se requerirá de acuerdo con el artículo 203, párrafos 3 y 4, un estudio de integración paisajístico y no podrán autorizarse edificaciones o usos incompatibles con los informes en materia de patrimonio cultural o los documentos ambientales que resulten exigibles de acuerdo con la normativa sectorial.
2. En el otorgamiento de estas DIC se podrá eximir del cumplimiento de:
a) La superficie mínima de la parcela sobre la que se asienta la actividad y ocupación máxima de dicha parcela.
b) Que el tipo de actividad que se ejerce sea de las previstas en los apartados 1.º, 2.º y 3.º de la letra e) del artículo 211.1.

c) Acreditar la necesidad de implantar la actividad en el suelo no urbanizable que exige el artículo 220.
3. No podrán otorgarse estas declaraciones de interés comunitario, cuando la consolidación de la actividad en suelo no urbanizado resulte incompatible con un desarrollo territorial del municipio, acorde con los principios de este texto refundido y de la estrategia territorial valenciana, por afectar valores ambientales o paisajísticos, por ser incompatible con afecciones territoriales, por su cercanía a zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros o por dificultar la implantación de infraestructuras.
4. Quien tenga la titularidad de estas actividades únicamente podrá solicitar la declaración de interés comunitario de regularización junto con la documentación necesaria, **hasta el 31 de diciembre de 2025.** La paralización del expediente por causas imputables al solicitante implicará la caducidad del expediente**.** La no obtención de la autorización ambiental exigida por la Ley 6/2014 en el plazo de tres años tras la obtención de la DIC, por causas imputables a la propiedad implicará la caducidad de la misma, con todos los efectos previstos en el presente texto refundido.
5. Las industrias y actividades que se encuentren situadas en unidades de ejecución en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable, podrán regularizarse:
a) Bien ejecutando las previsiones del planeamiento, pudiendo efectuar, si fuera necesario, modificaciones de la ordenación pormenorizada para subdividir la unidad o unidades de ejecución inicialmente previstas.
b) Bien clasificando el suelo de como no urbanizable y seguir el proceso de los párrafos anteriores. La desclasificación del suelo será en todo caso una decisión administrativa adoptada en función de los intereses generales que deberá estar aprobada en el plazo de tres años desde la publicación de esta disposición. Con la aprobación de la desclasificación del suelo comenzará un plazo de 2 años para llevar a cabo la regularización, contado desde la propia fecha de la desclasificación.

Disposición transitoria vigesimoquinta. Regularización de instalaciones ganaderas avícolas existentes.
1. Las instalaciones ganaderas avícolas existentes en suelo no urbanizable común a 1 de enero de 2021 y que no resulten plenamente ajustadas al planeamiento urbanístico podrán ser objeto de regularización por una sola vez, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
a. Que el linde de las instalaciones esté, al menos, a 200 metros del casco urbano.
b. Que la regularización quede ceñida a aquellas instalaciones que no cumplan con los parámetros del planeamiento urbanístico relativos a la altura, superficie y volumen edificable sobre la parcela, en particular, ocupación máxima sobre parcela libre.

c. Que la instalación cuente con autorización ambiental integrada, de forma que no pueda procederse a la modificación o renovación de esta únicamente por razones de compatibilidad con el planeamiento municipal.
2. El procedimiento para la regularización seguirá los siguientes trámites:
a. Se presentará ante el ayuntamiento la correspondiente solicitud, en el plazo máximo de tres meses a partir del 1 de enero de 2021, acompañada de un proyecto básico que incluya las medidas correctoras de carácter ambiental, paisajístico y de bienestar animal, cuando procedan.
b. El ayuntamiento someterá la solicitud a información pública por el plazo de veinte días y recabará un informe de las administraciones cuyas competencias puedan resultar afectadas, por el mismo período.
c. El expediente se elevará al órgano ambiental y territorial estratégico. Si este informa que puede producir efectos significativos sobre el medio ambiente, propondrá que sean corregidos mediante las oportunas medidas correctoras en el posterior procedimiento de modificación de la autorización ambiental integrada.
d. El expediente se devolverá al ayuntamiento, quien dictará una resolución definitiva de regulación urbanística, acordando, en su caso, la remisión de las medidas correctoras a la autorización municipal integrada. Si la incorporación de estas medidas correctoras o las incluidas en el proyecto básico de regularización lo requiere, deberá presentarse el correspondiente proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico y defina la actuación en su totalidad sin que en él se rebajen las condiciones referidas al proyecto básico.

Disposición transitoria vigesimosexta. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.
Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Disposición transitoria vigesimoséptima. Consideración de las actuaciones de utilidad pública o interés social.
Las autorizaciones para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social otorgadas por la administración competente al amparo de los artículos 85.1.segunda y 86 del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1976, tendrán la consideración de declaraciones de interés comunitario reguladas en este texto refundido, siempre que cuenten con informe favorable emitido por acuerdo del pleno del ayuntamiento y se fije para las mismas un canon y plazo de vigencia de acuerdo con el régimen establecido en este texto refundido para las declaraciones de interés comunitario.

Disposición transitoria vigesimoctava. Fecha límite para el pleno funcionamiento de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.
1. La Agencia Valenciana de Protección del Territorio estará en pleno funcionamiento el 31 de diciembre del 2021.
2. A partir de la entrada en vigor de esta disposición transitoria no se puede aprobar ningún procedimiento de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable, de los regulados en los artículos 228 y siguientes de este texto refundido, hasta el inicio del funcionamiento efectivo de la Agencia Valenciana de Protección del Territorio.
3. Una vez haya entrado en vigor la presente disposición transitoria, la administración con competencia en materia de disciplina urbanística no impondrá ninguna multa coercitiva ni sanción a personas infractora alguna, cuyo expediente corresponda a una de las edificaciones que puedan incluirse en los procedimientos de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable,

de los regulados en los artículos 228 y siguientes de este texto refundido, hasta el momento en que, efectivamente, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio empiece a ejercer sus funciones.
4. La dirección general competente en urbanismo continuará ejerciendo sus competencias de protección de la legalidad urbanística, hasta que la Presidencia del Consejo de Dirección acuerde la asunción efectiva de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística. A partir de ese momento, la Agencia será la competente para tramitar, resolver y ejecutar los expedientes sancionadores y de protección de la legalidad urbanística incoados con anterioridad por la dirección general competente en urbanismo.

Disposición transitoria vigesimonovena.
1. Cualquier instalación o actividad cuya titularidad corresponda a la Administración general del Estado, a la Generalitat, a la Administración local, a las universidades públicas, o a los organismos públicos o autónomos vinculados o dependientes de las administraciones públicas, que se encuentre en funcionamiento y que no cuente con la preceptiva licencia de edificación del suelo, subsuelo y vuelo, o careciera de licencia de actividad, tendrá que regularizarse cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:
a) Que no disponga del correspondiente instrumento de intervención habilitante, siendo exigible en el momento de su puesta en funcionamiento.
b) Que sus sucesivas modificaciones de la actividad no dispongan del título habilitante exigible en el dicho momento.
2. En estos casos, tendrá que tramitarse la correspondiente solicitud y la documentación exigida por la normativa urbanística y ambiental vigente en el momento de su puesta en funcionamiento.[113]

Disposición transitoria trigésima. Suprimida.[114]

Disposición transitoria trigésimo-primera[115].
Los procedimientos urbanísticos o territoriales que, pudiéndose acoger al procedimiento previsto en el artículo 15.6 de este texto refundido, hubieran iniciado ya su tramitación, podrán solicitar el cambio de procedimiento y conservar los trámites que coincidan con el mismo

[113] Introducida por el Decreto Ley 1/2022.
[114] La Disposición transitoria trigésima se suprime por el Decreto ley 7/2021. Esa Disposición se refería al régimen transitorio de los instrumentos de planeamiento que reclasifiquen suelo no urbanizable aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Se había introducido por la ley 7/2021.
[115] Introducida por el Decreto Ley 4/2022.

DISPOSICION DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones legales:

a) La disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo No Urbanizable.

b) La Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

d) La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

e) La Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf de la Comunitat Valenciana.

f) La Ley 1/2012, de 10 de mayo, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, excepto la disposición final primera.

g) El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

h) El Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.

2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en el presente texto refundido.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 42 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que queda redactado del siguiente modo:

«4. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán convenir programa de intervención en áreas urbanas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a la ciudadanía.

Sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable.

Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.»

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Consell para desarrollar y ejecutar lo previsto en este texto refundido.

El contenido de los anexos, que pasan a tener rango reglamentario, podrá ser modificado mediante decreto del Consell.

Disposición final tercera. Entrada en vigor de lo dispuesto en el artículo 239, en la Disposición Adicional Cuarta y en la Disposición Adicional Undécima.

Las modificaciones previstas en el artículo 239, en la Disposición Adicional Cuarta y en la Disposición Adicional Undécima de este Texto Refundido introducidas por la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat para 2024 entrarán en vigor el 1 de julio de 2024.[116]

Disposición final cuarta. Habilitación para el desarrollo reglamentario de lo dispuesto en el artículo 239, en la Disposición Adicional Cuarta y en la Disposición Adicional Undécima[117].

A partir del 1 de julio de 2024, y en el plazo de 6 meses, el Consell, a propuesta de la Conselleria competente en materia de Urbanismo y Territorio, aprobará un decreto para el desarrollo de lo dispuesto en los artículos y disposiciones a los que hace referencia la disposición final tercera.

[116] Disposición añadida por la Ley 7/2023.
[117] Disposición añadida por la Ley 7/2023.

ANEXO I
Contenido del estudio de paisaje

La información que deberá contener el estudio de paisaje previsto en la ley será, con carácter general, la siguiente:
a) Una breve descripción del plan, de sus objetivos principales y de sus relaciones con otros planes e instrumentos. Se analizará el territorio y las actividades y procesos con incidencia en el paisaje, existentes y previstas, en los ámbitos de la ordenación territorial y urbanística, cultural, medioambiental, agraria, social, turística y económica, así como en cualquier otro que pueda tener impacto sobre el paisaje.
b) La caracterización del paisaje y determinación de su valoración y fragilidad, mediante la delimitación, y análisis, de las unidades de paisaje –definidas según el artículo 8.d de este texto refundido– y de los recursos paisajísticos comprendidos en el ámbito de estudio. Se describirán los aspectos relevantes de la situación actual del paisaje y su contribución a la infraestructura verde, identificando los problemas o conflictos paisajísticos que lo degradan, conforme a las siguientes reglas:
1.º Ámbito. El ámbito de estudio se definirá a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, será independiente del plan o proyecto al que se refiera, e incluirá unidades de paisaje completas, con independencia de cualquier límite de naturaleza administrativa.
2.º Unidades de paisaje. Las unidades de paisaje se delimitarán en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con las unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.
3.º Recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos –entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual– se identificarán según lo siguiente:
– Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.
– Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.
– Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.
4.º Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:
– Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.

– Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajistico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.
– Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.
FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior.
c) Un análisis visual del ámbito de estudio con el objeto de determinar la visibilidad del paisaje como uno de los factores determinantes de su valoración, así como el de identificar y valorar los posibles impactos visuales de las actuaciones derivadas del plan sobre el mismo.
1.º La visibilidad del paisaje se determinará mediante la identificación de los recorridos escénicos –vías de comunicación, caminos tradicionales, senderos o similares, con un valor paisajístico excepcional por atravesar y/o tener vistas sobre paisajes de valor– el señalamiento de las vistas y zonas de afección visual hacia y desde las unidades y recursos, con respecto de puntos de observación significativos –vías de comunicación, núcleos de población, áreas de gran afluencia y lugares estratégicos por mostrar la singularidad del paisaje– que se calificarán como principales o secundarios en función del número de observadores potenciales, de la distancia y de la duración de la visión, y la determinación del coeficiente de ponderación del valor de las unidades y de los recursos paisajísticos en función de su visibilidad, o coeficiente de visibilidad (v).
2.º A efectos de determinar la visibilidad del paisaje, el análisis visual se realizará a partir de los puntos de observación, hasta distancias baja (500 m), media (1.500 m) y alta (más de 1.500 m y hasta 3000 m, o superior) y distinguiendo las zonas visibles desde los mismos o cuencas visuales, de las no visibles, mediante técnicas informáticas sobre cartografía a escala adecuada, –pudiendo a tal efecto hacerse uso de las herramientas puestas a disposición pública por el Instituto Cartográfico Valenciano– y apoyo de campo, y deberá documentarse con imágenes fotográficas panorámicas con la amplitud de ángulo y profundidad que se requiera en cada caso.
Según la calificación de los puntos de observación y de las zonas visibles desde éstos, el análisis visual se sustancia en la siguiente calificación de los terrenos: zonas de máxima visibilidad, si son visibles desde algún punto de observación principal; zonas de visibilidad media, si son visibles desde más de la mitad de los puntos de observación secundarios; zonas de visibilidad baja, si son visibles desde menos de la mitad de los puntos de observación secundarios; y terrenos en sombra, si no son visibles desde ninguno de los puntos de observación considerados.
El coeficiente de visibilidad (v) tiene por finalidad trasladar la calificación cualitativa de la visibilidad del territorio a términos cuantitativos, tomando la forma de un número racional comprendido en el intervalo [0 y 1].
d) Los objetivos de calidad paisajística fijados en los ámbitos internacional, comunitario europeo, estatal, regional o local que tengan relación con el plan.
e) Los objetivos de calidad paisajística y criterios paisajísticos adoptados para la elaboración del plan con el fin de compatibilizar el desarrollo territorial y urbano con la preservación de los valores paisajísticos identificados, que deben ser congruentes con los fijados por el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico. Estos objetivos son la expresión de las políticas de paisaje en relación a cada unidad y recurso paisajísticos, teniendo en consideración las preferencias de la población conocidas mediante métodos participativos. Se fijarán para cada unidad y recurso identificados una vez reconocido su carácter y valor paisajístico, según las siguientes alternativas: preservación del carácter existente; restauración del carácter; mejora del carácter a partir de la introducción de nuevos elementos o la gestión de los ya existentes; creación de un nuevo paisaje; una combinación de los anteriores.
f) La evaluación de las alternativas seleccionadas en relación con el análisis paisajístico efectuado de acuerdo a los apartados anteriores, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos

de calidad paisajística y la justificación de la idoneidad paisajística de la alternativa, que debe tener en cuenta también los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas.
g) Los probables efectos significativos del plan o programa sobre el paisaje.
h) Las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, así como para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos significativos importantes en el paisaje que puedan derivarse de la aplicación del plan. Deben incluirse las determinaciones paisajísticas necesarias para orientar la planificación y programación previstas. Estas medidas consistirán, con carácter general, en las siguientes:
1.º Catalogación de los paisajes de mayor valor.
2.º Integración en la infraestructura verde de los paisajes de mayor valor y de sus conexiones ecológicas, funcionales, paisajísticas y visuales.
3.º Establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.
Adecuación de las actuaciones a la morfología del territorio y el paisaje, evitando la urbanización de suelos con pendientes medias superiores al 50 %.
4.º Definición de programas de paisaje prioritarios para la preservación, mejora o puesta en valor de los distintos paisajes.
El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico podrá establecer la necesidad de completar el estudio de paisaje con el contenido necesario para estudiar la integración paisajística de las propuestas del plan y, en su caso, de las alternativas estudiadas, en función del tipo, escala y contenido del mismo, con la siguiente información:
a) La valoración de la integración paisajística y visual de las actuaciones derivadas del plan y la identificación de sus posibles impactos sobre el paisaje. Se analizará y valorará la fragilidad del paisaje para acomodar los cambios sin perder su valor o su carácter, los cambios en la composición de vistas hacia el mismo y los efectos sobre su calidad visual.
b) Los resultados y conclusiones de la valoración anterior, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas correctoras.
c) Las medidas de integración paisajística necesarias, no solo para mitigar los impactos paisajísticos y visuales definidos, sino también para mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, con su correspondiente programación.

ANEXO II
Contenido del estudio de integración paisajística

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:
a) La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.
b) El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.
c) La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.
c.1) El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.
c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.
c.3) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.
d) La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.
e) La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.
f) La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

f.1) A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

h) Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.

i) El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.

j) Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.

ANEXO III

Contenido de los programas de paisaje

La información que deberán contener los programas de paisaje previstos en la ley será, con carácter general, la siguiente:

a) Identificación de problemas y conflictos paisajísticos que requieran actuaciones para garantizar la preservación, mejora o puesta en valor de paisajes que, por su valor natural, visual, cultural o urbano, o por su estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.

b) Delimitación gráfica del ámbito del programa.

c) Definición de los objetivos concretos del programa y de los beneficios económicos, sociales, culturales, paisajísticos, etc., que se espera obtener.

En general, el objeto de estos programas estará relacionado con la preservación de paisajes de alto valor; la mejora paisajística de áreas degradadas, de núcleos urbanos, sus periferias, bordes y accesos, de áreas de actividades económicas, de infraestructuras o de entornos históricos y arqueológicos; la puesta en valor del paisaje como recurso turístico; la articulación armónica y adecuada transición entre distintos paisajes; o el fomento de actuaciones de Administraciones locales y entidades privadas en la gestión del paisaje.

d) Descripción literaria y gráfica de las medidas, actuaciones o proyectos necesarios para garantizar los objetivos definidos.

e) Cronograma global de las actuaciones y coste estimado de las mismas.

f) Estudio económico-financiero que concrete los medios que se comprometerán para la ejecución del programa, las fuentes de financiación y el tipo de gestión, directa o indirecta, prevista.

ANEXO IV
Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas

I. Clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas.

1. Clasificación general de las zonas de ordenación
1.1 Las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:
– Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).
– Zona rural común de explotación de recursos naturales (ZRC-EX). Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales, parques eólicos, instalaciones fotovoltaicas, etc., siempre y cuando dichas instalaciones ocupen una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada, donde el resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades.
– Zona rural común forestal (ZRC-FO).
– Zona rural protegida agrícola (ZRP-AG). Terrenos que presentan valores agrarios defini-torios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.
– Zona rural protegida natural (ZRP-NA). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
– Zona rural protegida por afecciones (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
– Zona rural protegida por riesgos (ZRP-RI). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
1.2 Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:
– Zona urbanizada residencial (ZUR-RE).
– Zona urbanizada industrial (ZUR-IN).
– Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR).
– Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).
1.3 Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:
– Zona de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).
– Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN).
– Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).
1.4 Para cada zona se definirá:
a) La clasificación del suelo y el nombre de la zona, que estará formado por alguno de los apartados genéricos enumerados anteriormente más un texto descriptivo con el nivel de detalle deseado para identificar los terrenos. Este último podrá ser un nombre propio relacionado con la toponimia de la zona, un nombre que especifique el uso particularizado del suelo, la tipología de la edificación, etc.
b) El código de zona, que estará formado por uno de los códigos enumerados anteriormente más un número correlativo, cuando existan varias zonas con el mismo uso genérico: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciación entre zonas se realizará atendiendo a las ordenanzas particulares para cada una de ellas y, en su caso, a la sectorización para su desarrollo. Podrán existir zonas de ordenación discontinuas con el mismo nombre y código; igualmente, zonas con distinta denominación podrán ordenarse con la misma ordenanza particular.

2. Clasificación general de las dotaciones públicas
2.1 Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red

secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación.
a) Comunicaciones:
– Red viaria (CV).
– Red viaria tránsito (CVT).
– Red viaria prioridad peatonal (CVP).
– Red ferroviaria (CF).
– Aparcamientos (CA).
b) Zonas verdes y espacios libres:
– Parques (VP).
– Jardines (VJ).
– Áreas de juego (VA).
– Espacios libres (EL).
c) Equipamientos:
– Deportivo-recreativo (QD).
– Educativo-cultural (QE).
– Sanitario-asistencial (QS).
– Administrativo-institucional (QA).
– Infraestructura-servicio urbano (QI).
– Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) o con destino a edificios para residencia en situación de vivienda colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.
Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento.[118]
– Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.
2.2 Se identificará cada dotación con la sigla que le corresponde, precedida con la letra P o S según se trate de una dotación de red primaria o de red secundaria.

II. Definición de conceptos.

1. Estándar urbanístico
1.1 Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.
1.2 La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.

2. Parámetros de edificabilidad bruta
2.1 La edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo, que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2 techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.
2.2 El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes

[118] Apartado redactado por le Ley 7/2021.

correctores.
2.3 La edificabilidad residencial (ER) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso residencial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.
2.4 El índice de edificabilidad residencial (IER) es el cociente entre la edificabilidad residencial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.
2.5 La edificabilidad terciaria (ET) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso terciario que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.
2.6 El índice de edificabilidad terciaria (IET) es el cociente entre la edificabilidad terciaria de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.
2.7 La edificabilidad industrial (EI) de un ámbito de actuación es la suma de todas las edificabilidades destinadas al uso industrial que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m² techo) o en unidades de aprovechamiento (ua) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.
2.8 El índice de edificabilidad industrial (IEI) es el cociente entre la edificabilidad industrial de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m² techo/m² suelo) o en unidades de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo (ua/m² suelo) cuando la edificabilidad está afectada por coeficientes correctores.

3. Parámetros de edificabilidad neta
3.1 La edificabilidad neta (EN) de una parcela es la suma de la edificabilidad total destinada a cualquier uso lucrativo que se puede materializar en dicha parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2 techo).
3.2 El índice de edificabilidad neta (IEN) de una parcela es el cociente entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiendo como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (m² techo/m² suelo).
3.3 En función del sistema de ordenación que se adopte, la edificabilidad neta de las parcelas se puede definir mediante la fijación de alineaciones de edificación y alturas de la misma, a través del índice de edificabilidad neta o por medio de determinaciones relativas al volumen edificable.

III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.

1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos
1.1 El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad

poblacional, aplicada en:
a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.
b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.
1.2 Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.
1.3 En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas.

2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria
2.1 Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.
2.2 Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas, necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Así mismo, se tomarán en consideración las líneas de árboles correspondientes a los accesos a las poblaciones y otras líneas de arbolado que delimiten infraestructuras viarias.
Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.
Se distinguen dos categorías dentro de la red viaria urbana:
a) Viario de tránsito. Es aquel elemento de la red viaria urbana que presta servicio al tránsito rodado. Sin perjuicio de ello, los ayuntamientos podrán decidir la peatonalización de estos elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad, sin que resulte necesaria la modificación del plan.
b) Viario de prioridad peatonal. Es aquel elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñado para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.
2.3 El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las condiciones funcionales siguientes, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad al medio urbano. Se tendrá como principios rectores la preferencia de viandantes, la seguridad de los espacios y la accesibilidad para el conjunto de la población:
a) Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.
b) Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.
c) En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la

actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.
d) Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de viandantes.
e) Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.
f) Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.
2.4 El diseño de la red viaria de prioridad peatonal responderá a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de personas usuarias y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h.
Del mismo modo se evitarán las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.
2.5 Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:
a) La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales	Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial; IEB > 0,60 m2/m2.	16 metros.	20 metros.
0,30 m2/ m2 < IEB < 0,60 m2/ m2.	12 metros.	16 metros.
IEB < 0,30 m2/ m2.	10 metros.	12 metros.
Terciario.	16 metros.	20 metros.
Industrial.	18 metros.	24 metros.

b) Los viales peatonales o de prioridad peatonal, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de cinco metros.
c) En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.
d) En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.
e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.
f) Las bandas específicas de carril bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.
g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.
h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

3.1 Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los la población residente y usuaria, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquélla.

b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b, excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.

c) Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

3.2 Se consideran zonas verdes las siguientes tipologías:

a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro, salvo los supuestos del apartado 3.3 siguiente.

3.3 La reserva de parque público de red primaria en el caso de municipios de menos de 15.000 habitantes se podrá realizar siguiendo los criterios de diseño que se recogen a continuación:

Habitantes	Superficie mínima, m²	Diámetro mínimo, m.
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 – < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 – < 15.000	Se podrá dividir como máximo en dos jardines y al menos uno será mayor de 15.000 m².	75

3.4 El módulo del coste equivalente al presupuesto de urbanizar el parque público de la red primaria objeto de minoración aplicable a los proyectos de uso público en el entorno rural inmediato al casco urbano conforme a lo previsto en el artículo 24 de este texto refundido es, como mínimo, de 40 € /m² de suelo.

3.5 Se consideran espacios libres de uso público a aquellas áreas de uso público de superficie superior a 400 m² que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre la ciudadania, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas

verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.
Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5 % del total de la superficie del espacio libre.

4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.
4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.
4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de infancia por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.
4.4 La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.
4.5 A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.
4.6 La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.
4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta. En todo caso, podrán computarse como espacios libres de relación social y en la proporción adecuada a tal efecto, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación y que se justifiquen en un estudio de movilidad que acompañe al instrumento de ordenación correspondiente. Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya

tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.
4.8. La edificabilidad aplicada a equipos públicos, definidos en los términos del apartado 1.2.1.c del anexo IV como residencial dotacional (QR) o dotacional múltiple (QM), podrá trasladarse a otro sector urbano en parcela de propiedad pública, con el objetivo de atender las necesidades específicas de carácter asistencial o residencial para colectivos desfavorecidos en el sector urbano de destino, de forma que estas dotaciones específicas puedan localizarse allí donde sea prioritario y se puedan compensar las posibles carencias en las zonas de suelo urbano consolidado.[119]

5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario

5.1 Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse este con otros usos residenciales o industriales.
5.2 Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.
5.3 La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.
5.4 Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:
a) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
b) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.
c) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.
d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.
Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.
5.5 En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.
5.6 A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial

6.1 Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 % de la superficie computable del sector y a equipamientos públicos una superficie superior al 5 % de la superficie computable del sector.

[119] Apartado redactado por la Ley 7/2021.

6.2 Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.
6.3 Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.
6.4 A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

7. Cómputo de la red primaria a efectos de los estándares dotacionales de la red secundaria
7.1 Como regla general, las dotaciones de la red primaria no pueden computar a efectos de cumplir los estándares exigidos a las dotaciones de la red secundaria. Solo se permiten las excepciones reguladas en los apartados siguientes.
7.2 Se permite el cómputo parcial de parques de la red primaria como jardines de la red secundaria cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:
a) Existe un exceso de parque respecto al estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante en el plan general estructural. Podrá computarse como zona verde de red secundaria hasta el exceso anteriormente indicado.
b) La dotación de red primaria se cede y se ejecuta con cargo a la actuación.
c) Proporcionan servicio directo al sector que los ejecuta.
d) Podrá computar como zona verde de red secundaria un porcentaje no superior al 25% de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25% de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.

8. Modificaciones de planes
8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.
8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.
8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

IV. Normas para el cómputo de los estándares.

1. Superficie computable del sector

1.1 Se define la superficie computable del sector (SCS) como el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.

1.2 Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.

2. Cómputo de la red primaria a efectos de la edificabilidad

2.1 Los elementos de red primaria que, estando adscritos a un sector, no están incluidos en la delimitación del sector, por así establecerlo el plan general estructural o por su situación exterior al mismo, no se incluirán en la superficie computable del sector.

2.2 Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación del sector se incluirán en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se ejecuten con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación.

2.3 En los supuestos en los que una dotación de red primaria esté situada en una posición adyacente a la actuación urbanística, la decisión sobre la inclusión o no de esa dotación en la delimitación del sector dependerá de si la citada dotación está o no vinculada funcionalmente a la actuación y de que sea aconsejable su diseño conjunto con el plan parcial o de reforma interior correspondiente, para lograr una adecuada coherencia urbanística.

3. Cómputo de la edificabilidad en las áreas semiconsolidadas

3.1 Cuando, en virtud del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas, deban excluirse de la actuación integrada determinados ámbitos de actuaciones aisladas, la superficie computable del sector se obtendrá restando de la superficie del sector la superficie de dichas actuaciones aisladas.

3.2 En los supuestos indicados en el apartado anterior, la edificabilidad computable del sector se obtendrá aplicando el índice de edificabilidad bruta a la superficie computable del sector. Los estándares dotacionales se obtendrán a partir de la edificabilidad computable indicada anteriormente y de la superficie computable del sector. Estos estándares se podrán incrementar justificadamente para tener en cuenta la demanda de servicios de las áreas sujetas a actuaciones aisladas.

4. Cómputo de las zonas de protección de la legislación sectorial

4.1 A efectos del cómputo de la edificabilidad, el tratamiento urbanístico de las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial será, salvo que dicha legislación establezca expresamente otra regulación, el que se indica a continuación:

a) Las zonas de dominio público quedarán excluidas de la superficie computable del sector.

b) Las zonas de servidumbre, zonas de protección o similares, quedarán incluidas en la superficie computable del sector siempre que se cedan y se necesite ejecutar a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.

c) Las zonas de afección o similares quedarán incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector. Debe precisarse que se considerarán, a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.

d) Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en

los apartados a y b anteriores, quedarán incluidos, en cualquier caso, en la superficie computable del sector.
4.2 La regulación general establecida en el apartado anterior podrá ser modificada por el organismo titular del bien de dominio público afectado, siempre que se justifiquen, en el informe sectorial que necesariamente deberá emitirse en estos casos, las razones de interés público que justifican esa modificación.

5. Cómputo de las dotaciones públicas existentes
5.1 Las dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren y mantengan en la ordenación establecida por el plan no formarán parte de la superficie computable del sector.
5.2 Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las citadas dotaciones computarán a efectos de cumplir las reservas dotacionales mínimas.
5.3 Se entiende por ámbito de suelo urbano equivalente al sector aquel que se delimite se atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica, coincidencia mayoritaria con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, autonomía funcional respecto al conjunto del núcleo urbano, u otros criterios debidamente justificados, y que sus límites se ajusten, en la medida de lo posible, a elementos estructurante de la ordenación urbanística.

ANEXO V
Fichas urbanísticas

1. Fichas de zona.
El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada zona de ordenación, con el diseño y la información que se establece en este anexo.
a) Las fichas de las zonas rurales incluirán la siguiente información:
(1) Nombre de la zona. Según el anexo IV.
(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.
(3) Superficie de la zona: incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.
(4) Usos dominantes: los usos que prevalecen sobre otros que puedan ser compatibles.
(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con los usos dominantes, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.
(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.
(7) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.
(8) Protecciones: se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.
(9) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.
(10) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.
(11) Condiciones para los usos y edificaciones permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.
(12) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona.
b) Las fichas de las zonas urbanizadas y de las zonas de nuevo desarrollo incluirán la siguiente información:
(1) Clasificación del suelo y nombre de la zona. Según el anexo IV.
(2) Código de zona de ordenación. Según el anexo IV.
(3) Superficie de la zona e identificación y superficie de cada uno de los sectores o unidades de ejecución incluidos en ella: Incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua, y la de cada uno de los sectores y unidades de ejecución. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del término municipal.
(4) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse y que caracteriza a la zona. En una zona solo podrá existir un uso dominante.
(5) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.
(6) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.
(7) Densidad: en zonas residenciales, se indicará si se trata de una zona de alta, media o baja

densidad, en relación al artículo 27 de este texto refundido. En zonas industriales y terciarias, se diferenciará entre edificación aislada en parcela o edificación en hilera.
(8) Índices de edificabilidad: se consignarán el índice de edificabilidad bruta y los índices de edificabilidad residencial, terciaria o industrial, según se definen en el apartado II.2 del anexo IV de este texto refundido.
(9) Población máxima: techo de población previsto en función de la edificabilidad residencial definida. En zonas terciarias, o que prevean edificabilidad terciaria, se incluirá la población correspondiente a los usos hoteleros, apartamentos y similares.
(10) Plano de la zona: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa de la zona.
(11) Protecciones. Se enumerarán las protecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por regulaciones de rango superior o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumerarán los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.
(12) Afecciones: se especificarán las afecciones que recaigan sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, costas, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.
(13) Programas de intervención: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.
(14) Condiciones para los usos permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.
(15) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona, incluidos los que se refieren a la normativa en materia de paisaje.
2. Fichas de gestión
El plan general estructural contendrá una ficha resumen para cada uno de los sectores delimitados en las zonas de nuevo desarrollo o zonas de reforma interior y para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, donde se recojan las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información y formato que se recoge a continuación:
(1) Nombre del sector.
(2) Código del sector: se codificarán los sectores atendiendo al uso dominante (SR, residencial; SI, industrial; y ST, terciario). A este código, se le añadirá un número correlativo, dentro de cada uso, para los diferentes sectores del municipio.
(3) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse. En un sector solo podrá existir un uso dominante.
(4) Usos permitidos: se enumerarán los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.
(5) Usos no permitidos: se enumerarán todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta.
(6) Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo.
(7) Plano de delimitación: plano general, a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa del sector.
(8) Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural.
(9) Condiciones de ordenación: se resumirán las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.
(10) Condiciones de gestión: se expresará el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.
(11) Condiciones de ejecución: se indicarán las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

ANEXO VI
Ficha de catálogo de conjunto

(1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis).
(2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado otra sección, consignarla. En el caso de los NHT-BRL, y de los CH, será patrimonio cultural.
(3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis). Por ejemplo: bien de relevancia local (núcleo histórico tradicional).
(4) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para el paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.
En el caso de patrimonio cultural, con el fin de diferenciar unas categorías de otras, el código consistirá por una parte en C+número, seguido de otro código en el que al menos se indique BIC/BRL+ CH/NHT. Siendo:
BIC: bien de interés cultural.
BRL: bien de relevancia local.
BC: bien catalogado.
CH: conjunto histórico.
NHT: núcleo histórico tradicional.
(5) Declaración singular o genérica por disposición adicional quinta de la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV). Artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local.
(6) Según el artículo 3.1.b del Decreto 62/11, de 20 de mayo: valorar la trama urbana, tipologías y silueta histórica y sus destacados valores patrimoniales.
(7) Existencia de planes o programas de rehabilitación urbana, entornos de protección de bienes de interés cultural.
(8) Estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería u otros.
(9) Estado de conservación de los inmuebles tradicionales.
(10) Para los NHT-BRL, se hará mención de los artículos de la normativa urbanística referentes al núcleo histórico tradicional que deberán atenerse al artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local:
Se garantizará, en la medida de los posible, el mantenimiento de la estructura urbana, de las características generales del ámbito y de la silueta paisajística y evitando la alteración de la edificabilidad, la modificación de alineaciones, las parcelaciones y las agregaciones de inmuebles salvo que contribuyan a la mejor conservación del núcleo.
Incentivará la rehabilitación urbana de manera que facilite el mantenimiento y recuperación del uso residencial, y las actividades tradicionales así como la incorporación de nuevos usos que, siendo compatibles con la caracterización y naturaleza del núcleo, ayuden a su revitalización social, cultural y económica.
Articulará, con el resto del catálogo, la protección individualizada de los inmuebles más significativos y fomentará la conservación y rehabilitación de todos aquellos que contribuyan a la caracterización patrimonial, arquitectónica y ambiental del núcleo.
Regulará que las nuevas edificaciones y sustituciones se adapten al ambiente y a los referentes tipológicos tradicionales, que deberán ser determinados al efecto. En concreto, deberá tenerse en cuenta, entre otros aspectos, la edificabilidad, la ocupación parcelaria, la disposición volumétrica, escala y forma de su envolvente, la tipología y los materiales de cobertura, el encuentro de los forjados y cubiertas respecto de las fachadas, la composición de estas, su geometría y disposición de huecos y vuelos, así como el uso de materiales, acabados, ornamentación y cromatismos de las mismas.
La ficha contendrá medidas de ornato de edificios y espacios urbanos, regulando con carácter

limitativo la instalación de carteles, de publicidad, de marquesinas, lonas y cualesquiera otros elementos que puedan resultar distorsionadores de la escena y ambiente urbanos.
En lo que respecta a espacios o viales, regulará los criterios de reurbanización, incluyendo, entre otros aspectos, la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos con incidencia ambiental. Asimismo, regulará, sin perjuicio de lo establecido en el título III de la Ley de carreteras de la Comunitat Valenciana, la asignación de uso y ocupación de las vías públicas, su accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos; priorizando, en la medida de lo posible, el uso peatonal y ciclista, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado. Se tendrá particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.
Determinará que toda instalación urbana eléctrica, de telecomunicaciones o de cualquier otra naturaleza similar se sitúe en lugares en que no perjudiquen la imagen característica del núcleo histórico tradicional.

Para los centros históricos protegidos, se hará mención a los artículos de la Ley de patrimonio cultural valenciano referidos a su protección y autorización de intervenciones, acogiéndose como mínimo, al régimen de protección que se establece para los NHT-BRL.
(11) Se consignará la normativa específica de la sección que le sea de aplicación en lo que a protección se refiere, incluidos los instrumentos derivados de la misma como planes o programa, estrategias, inventarios.
(12) Se consignarán las normas del plan de ordenación estructural que se refieran a la protección del elemento catalogado.
(13) En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráfico que acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.
(14) Incorporar fotografías de los frentes de fachadas y demás elementos de interés. Fotografía aérea del catastro.
Ficha de catálogo individual
(1) Nombre oficial del municipio y provincia (esta última entre paréntesis).
(2) La que corresponda: patrimonio cultural, patrimonio natural o paisaje. Caso de haber considerado otra sección, consignarla.
(3) Se refiere a la clasificación que establece la legislación específica y sus subdivisiones (estos últimos entre paréntesis) para el caso de bienes de relevancia local y bienes de interés cultural. Por ejemplo: bien de interés local (jardín histórico). En el paisaje se consignarán las clases que proponga el estudio de paisaje. Si la protección que se propone no corresponde con alguna legalmente establecida, se dejará en blanco.
(4) A efectos urbanísticos y territoriales y para el caso del patrimonio cultural y el paisaje, se consignará en este epígrafe el nivel general de protección que se asigna al elemento o conjunto catalogado, a la vista de lo expresado en el posterior epígrafe 15 y de acuerdo a los siguientes criterios:
Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.
Protección general: parcial, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

Protección general: ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.
Protección general: tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser, por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.
(5) Cada elemento o conjunto se codificará unívocamente con una letra mayúscula indicativa de la sección a la que pertenece, seguida de un número correlativo. Se empleará la letra C para el patrimonio cultural, la N para el patrimonio natural y la P para el paisaje; para otras secciones se adoptará una nueva letra mayúscula diferente de las anteriores.
En el caso de patrimonio cultural, con el fin de diferenciar unas categorías de otras, el código consistirá por una parte en C+número, seguido de otro código en el que al menos se indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T. Siendo:
BIC: bien de interés cultural - BRL: bien de relevancia local.
BC: bien catalogado - PG: protección general.
I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipológica.
(6) Declaración singular o genérica por disposición adicional primera o quinta de la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV). Artículo 2 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y régimen de protección de los bienes de relevancia local.
(7) Existencia de planes directores, inclusión en inventarios o catálogos patrimoniales, localización del bien en conjunto histórico, núcleo histórico tradicional o entorno de bien de interés cultural, etc.
(8) Se identificará la administración u organismo propietario.
(9) Se identificarán aspectos caracterizadores como el uso (residencial, religioso, industrial…), en el caso de uso residencial si el unifamiliar o plurifamiliar, el número de crujías o la situación del patio de luces o escalera, o si se adscribe a alguna de las tipologías estudiadas en la memoria del catálogo. Por ejemplo, edificio de viviendas plurifamiliar con patio central o edificio industrial de nave única.
(10) Descripción morfológica y funcional del bien. En bienes etnológicos: descripción del proceso tecnológico. Organización del espacio y de los tiempos.
(11) Descripción de la cimentación, estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería, otros. Estado general de conservación.
(12) Descripción de los elementos de interés que puedan existir: cimentación, estructura, fachadas, jambas, dinteles, cornisas, cubierta, carpintería, rejería, otros.
(13) En el caso del patrimonio cultural y el paisaje se considerarán componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.
Cada componente identificado de consignará de manera sintética precedido por un número en orden correlativo. A continuación y entre paréntesis, se consignará su valoración como: a conservar, irrelevante o impropio.
Respecto al carácter de cada uno de dichos componentes, estos podrán ser: material, ambiental o tipológico. Por ejemplo, en una edificación que se incluya en el catálogo del patrimonio cultural podrían considerarse como componentes principales de carácter material partes concretas de la misma como las fachadas, las cubiertas o el núcleo de escalera; podrían considerarse componentes de tipo ambiental la composición de los huecos o el tratamiento cromático de los paramentos exteriores; por último, podrían haber otros componentes que respondieran a unas determinadas pautas o tipologías como puede ser la disposición de los patios interiores, una

determinada parcelación o una solución constructiva arquetípica.
A continuación de cada componente antes consignado y de su valoración, se consignará (separado por una barra) el carácter del componente antes citado y, finalmente, el estado de conservación de dicho componente según las siguientes categorías: buen estado, aceptable, deficiente y mal estado.
(14) En este apartado y en correspondencia con el anterior, se especificarán las actuaciones previstas sobre cada componente antes considerado expresado con el mismo numeral y según los siguientes tipos:
Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una protección general integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.
Tras las propuestas de actuación y para cada componente se determinará la importancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no urgente. En la estimación de la importancia y urgencia de las actuaciones se tendrán en cuenta tanto los criterios de fomento y las posibilidades de intervención expresadas en el análisis (apartado 4.b del artículo 42) como las propuestas normativas y de intervención de la memoria justificativa (apartado 4.c de ese mismo artículo).
Se citarán al promotor o promotora, a quien tuviese la autoría y datación de la intervención.
En este apartado se numerarán y anotarán los títulos identificativos que se han dado a los diferentes documentos gráficos (fotografías, grabados, planos, etc.) que se adjuntan en el anexo gráfico que acompaña a cada ficha. Se empleará la misma numeración en ambos.
Se aportarán con el formato de la ficha, todos los elementos gráficos o fotográficos identificados en el apartado 14 anterior, empleando la misma numeración. En el caso de no poder presentarse en dicho formato, se podrá consignar en el apartado de referencias documentales.
Se adjuntarán las fotos en las que el elemento protegido resulte más reconocible.

ANEXO VII
Contenido del estudio ambiental y territorial estratégico

La información que deberá contener el estudio ambiental y territorial estratégico, previsto en el artículo 54 de este texto refundido, será, como mínimo, la siguiente:
a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes.
b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y del modelo territorial, así como su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.
c) Las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.
d) Cualquier problema medioambiental o territorial existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental o territorial, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.
e) Los objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.
f) Los probables efectos significativos en el medio ambiente y en el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
g) Incidencia de la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
h) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento, de conformidad con el artículo 58 de este texto refundido.
k) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.
En el análisis medioambiental existirá una referencia al principio de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves.

ANEXO VIII
Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial

ESTRATÉGICA ORDINARIA

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

f) La incidencia en el modelo territorial.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

ANEXO IX
Documentación para la inscripción en el registro de instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Para proceder a la inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el órgano que lo haya aprobado remitirá la siguiente documentación a la sede del Registro:
a) De los instrumentos de planeamiento:
1.º Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.
2.º Documento técnico, completo, aprobado definitivamente.
b) De las anotaciones accesorias o cancelaciones, el texto de la sentencia, auto o resolución judicial o, en su caso, del acto correspondiente.
2. La documentación a que se hace referencia en los apartados anteriores, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad y acompañada, en su caso, de la certificación administrativa del órgano competente de la administración que haya producido la resolución, el acto o el acuerdo.
3. Los documentos técnicos de los instrumentos de planeamiento se aportarán, mediante documento electrónico o en soporte informático, con objeto de facilitar su acceso por vía informática o telemática, así como la disposición y depósito de la información en este soporte, de acuerdo con la regulación que figura en el anexo IV del presente texto refundido.

ANEXO X

Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante plan parcial o plan de reforma interior. Además, dichos instrumentos:

a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras, a aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.

b) Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.

2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.

3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.

4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

c) Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de las personas propietarias y ocupantes legales.

3.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

4.º La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

5.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

6.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

7.º Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre las partes afectadas.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación

de la operación.
9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

Anexo XI. Prevención de incendios forestales

Toda urbanización, núcleo de población, edificación o instalación destinada a uso residencial, industrial o terciario en terreno forestal o colindante al mismo, deberán integrar las infraestructuras y medidas siguientes, de acuerdo con el Real decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y con cuantas normas específicas sean aplicables.

1. Faja perimetral de protección.

A fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales se deberá asegurar una faja perimetral de protección mínima de 30 metros de ancho, medida desde el límite exterior de la edificación, instalación o conjunto de las mismas a defender.

a) La zona de discontinuidad entre los terrenos urbanos y las formaciones de vegetación forestal ha de tener la anchura correspondiente a un área cortafuegos de orden dos, según la metodología establecida por el Plan de selvicultura preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicando una corrección en función de la pendiente. La anchura mínima será de 25 metros, más un vial de 5 metros de anchura. Se podrá prescindir de este vial de 5 metros si es inviable su ejecución, siempre que se cuente con una banda de decapado de esa misma anchura. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los 50 metros cuando la pendiente sea superior al 30 %.

b) En el caso de los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte, la discontinuidad será de 50 metros en el lado de los vientos más desfavorables.

c) Las edificaciones aisladas situadas en terrenos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, 30 metros. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo: los 50 metros cuando la pendiente sea superior al 30 %. Estas anchuras podrán reducirse (hasta un 50 %) justificadamente cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la faja, tales como muros de, al menos 1 metro de altura, y podrán aumentarse en casos de especial riesgo, concretamente en los establecimientos industriales de riesgo medio y alto situados en lugares de viento fuerte en un 100 %, al menos en las direcciones de los vientos más desfavorables.

d) En áreas de nueva implantación se podrán incorporar zonas ajardinadas bajo criterios, de jardinería preventiva contra incendios forestales, con posibilidad de integrar sistemas de riego de la vegetación, que garanticen una mayor resistencia al fuego como elementos de defensa pasiva en determinados sectores perimetrales de las zonas a proteger.

El mantenimiento de las fajas perimetrales de protección se realizará cada dos años para la banda de desbroce y cada cuatro años para la totalidad de la faja perimetral, así mismo las áreas de defensa de las edificaciones aisladas deben ser mantenidas.

La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las edificaciones o terrenos urbanos.

2. Viales.

Preferentemente deben existir al menos dos viales de acceso con las siguientes características:

a) Anchura mínima libre: 5 metros en viales con dirección en dos sentidos y 3,5 metros en viales de sentido único.

b) Altura mínima libre o gálibo de seguridad de poda de árboles: 5 metros.

c) Capacidad portante del vial: 2000 kp/m².

d) Pendiente de la vía: inferior al 12 %, pudiendo llegar ocasionalmente al 20 %, como máximo.

e) Zonas de cambio de sentido para cada kilómetro de vía, debiendo ser de 200 m² y 8 m mínimo de largo.

f) En tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de la corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,3 metros y 12,5 metros, con una anchura libre para la circulación de 7,2 metros.

g) Cuando no se pueda disponer de dos vías de acceso, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco circular de 12,5 metros de radio.

h) En los casos que no sean una edificación aislada, es necesario además un camino perimetral de una anchura mínima de 5 metros que constituirá la banda de decapado del área cortafuegos. Se podrá prescindir de este vial si es inviable su ejecución, siempre que se cuente con una banda de decapado de esa misma anchura.

i) Los viales de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación, y dispondrán de una faja de protección de 10 metros, a cada lado del camino, con las siguientes características:

– Actuación sobre el estrato arbustivo: aclareo fuerte del estrato arbustivo.

– Actuación sobre el estrato arbóreo: La fracción de cabida cubierta (FCC) del arbolado será menor del 20 % y el arbolado restante se podará hasta 2/3 de su altura (hasta un máximo de 3 metros).

3. Tratamiento de la vegetación interior.

La vegetación interior existente en las parcelas también es capaz de propagar un incendio, por tanto, con objeto de reducir la vulnerabilidad de los bienes existentes, es necesario realizar las siguientes actuaciones cuando la distancia al terreno forestal sea menor de 500 m.

– Actuación sobre el estrato arbustivo: Reducción de la cobertura hasta un máximo de un 10 6/0 de FCC.

– Actuación sobre el estrato arbóreo: La FCC del arbolado será menor del 40 % (teniendo en cuenta la superficie total de la parcela).

– El arbolado restante se podará hasta 2/3 de su altura o un máximo de 3 metros.

– En todo caso, la fracción de cabida cubierta del estrato arbustivo y del arbóreo no podrá superar el 40 %.

– Se evitará el contacto de la vegetación con las edificaciones, separando las ramas de cualquier tipo de construcción, ya sea auxiliar o principal, a una distancia mínima de 3 metros.

– Se evitará la acumulación de residuos o material combustible (leñas, restos de jardinería, etc.) en el interior Ce la parcela o zona urbanizada, en todo caso se situará en zonas protegidas ante un eventual incendio.

– Se evitarán los materiales y vegetación más inflamable (setos) para el cierre de las parcelas.

4. Puntos de agua.

4.1. Instalación de hidrantes.

Deben cumplir las siguientes condiciones generales en cuanto a ubicación, características de funcionamiento y señalización, sin perjuicio de lo especificado respecto al caudal y a la autonomía requerida en el Real decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

a) Ubicación de los hidrantes:

– En el perímetro exterior de las edificaciones o instalaciones.

– En zonas fácilmente accesibles y fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos.

– Distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos, medida por espacios, públicos, no sea mayor de 200 m.

b) Características de funcionamiento:

– La red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes consecutivos durante 2 horas, cada uno de ellos con un caudal mínimo de 1.020 l/min y una presión mínima de 1 bar (1,019 kg/cm^2).

– Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

– Dispondrán de rácor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm de diámetro.

c) Señalización:

– Deberán estar debidamente señalizados según la Norma UNE 23033. 4.2 Otros sistemas.

Pueden plantearse otras medidas de protección a base de agua como son: la creación de redes de elementos aspersores, instalación de tomas en piscinas y balsas con rácor normalizados tipo Barcelona, de 45 mm y 70 mm de diámetro, instalación de cortinas de agua en viviendas, creación de reservas de agua a partir de aguas depuradas o de lluvia, etc., e incluso contemplar el ajardinamiento de la zona perimetral con vegetación dispersa y de baja inflamabilidad y combustibilidad.

Estas medidas deberán aplicarse necesariamente para compensar las medidas del resto del anexo que justificadamente no puedan realizarse.

5. Planes de autoprotección.

Se dispondrán de planes de autoprotección en las urbanizaciones, instalaciones, conjunto de edificaciones y edificaciones aisladas de acuerdo con el Plan especial frente al riesgo de incendios forestales de la Comunitat Valenciana, que se incorporarán al plan de actuación municipal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2010, de 23 de noviembre, de la Generalitat, de protección civil y gestión de emergencias y su desarrollo.[120]

[120] Redactado por la Ley 7/2021.

ANEXO XII
Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género

1. Urbanismo para las personas.
1.1 Los planes, programas y proyectos urbanísticos responderán a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. Las ciudades, el paisaje, la movilidad, los espacios públicos, los accesos, las viviendas, deben reflejar y facilitar las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal. Igualmente deben posibilitar los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren. En la memoria de los planes, programas y proyectos urbanísticos, hay que incluir un apartado con una caracterización cuantitativa y una caracterización cualitativa:
– Una caracterización cuantitativa, mediante técnicas de estudio demográficas y sociológicas, como las pirámides de población, segregación por sexo, por edad, cifras de empleo o estudios, etc.,
– Una caracterización cualitativa que identifique las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, estructurada desde las siguientes variables: edad, sexo y diversidad funcional.
Hay que incorporar un capítulo que evalúe las repercusiones de las acciones previstas para la diversidad de toda la población, y concretamente, en materia de género, respecto de los aspectos establecidos y relacionados con este anexo.
2. Red de espacios comunes.
2.1 La red de espacios comunes, o para la vida cotidiana, es el conjunto de espacios públicos que dan apoyo a las actividades diarias de los entornos público y privado. La forma en que se definen y conectan debe tener en cuenta todas las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados. Esta red, que debe favorecer las necesidades básicas, está constituida por:
a) Espacios de relación, como jardines, plazas, y otros espacios libres vinculados en la red de peatones, en los que se fomenta el paso, la estancia, la relación entre personas, como esquinas y chaflanes, aceras anchas con bancos para el descanso, etc., con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.
b) Los equipamientos de uso diario destinados a la educación de las niñas y niños (escuelas infantiles de 0 a 3 años, colegios de infantil y primaria, institutos de secundaria y bachiller y otros espacios educativos y de ocio); al cuidado o recreo de personas mayores (centros de día y otros); a la atención primaria sanitaria (centros de salud); centros sociales; centros culturales, equipamientos deportivos (pistas exteriores, pabellones y equipamientos deportivos integrados en el mobiliario urbano), oficinas de la administración municipal y cualquier otro equipamiento o recinto que permita el desarrollo de la vida diaria y las rutinas de todos los segmentos de la población.
c) Los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para la alimentación y el cuidado del hogar y del núcleo familiar.
d) Las paradas de transporte público.
e) Los viales que los comunican y los conectan directamente.
f) Espacios para la gestión de residuos y su reciclaje, mobiliario urbano (señales de circulación, papeleras, fuentes públicas, etc.) espacios especiales como espacios para los animales de compañía y cualquier otro elemento que ocupe un espacio en la red pública, que sea de uso cotidiano y que necesite ser diseñado de forma inclusiva.
2.2 El ámbito de planificación de la red de espacios comunes será, preferentemente, el barrio o una unidad morfológica y poblacional de características particulares que lo identifiquen y lo diferencien.
2.3 Los planes de desarrollo urbanístico, en el correspondiente plano de ordenación, delimitarán la red de espacios comunes por barrios y los elementos de conexión entre estos espacios. Esta red forma parte de la ordenación estructural de la red viaria y de los espacios públicos que conecta. Las normas urbanísticas fijarán las condiciones mínimas aplicables a los proyectos de urbanización y de obra pública que se desarrollen en su ámbito.

2.4 Los proyectos de urbanización y de obra pública que afecten a los viales y los espacios públicos diseñarán el espacio de acuerdo con las determinaciones contenidas en los planes que desarrollen, teniendo en cuenta siempre la perspectiva de género y este anexo.
2.5 También incluirán en el plan de participación pública del artículo 55.1 de este texto refundido, el proceso de participación ciudadana, como elemento previo para conocer las necesidades poblacionales. Este proceso será abierto y vigilará por la representatividad de todos los sectores poblacionales (sexo, edad, diversidades, situaciones socioeconómicas, etc.). Su objetivo es conocer y recabar las distintas necesidades de la población a través de la participación directa.
En los distintos trabajos del proceso participativo se trabajará partiendo de las bases del presente anexo y se reflejará en el informe final.
2.6 La conselleria con competencias en ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, elaborará guías para la aplicación de la perspectiva de género en los planes y proyectos urbanísticos de espacios públicos, y así facilitará las herramientas a los equipos profesionales que trabajen en estos tipos de actuación. También elaborará guías específicas para proyectos de edificación, de edificios de viviendas u otros donde haya que aplicar la perspectiva de género a los espacios interiores (elementos comunes y privados).
3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.
3.1 Los planes urbanísticos facilitarán ciudades compactas con un tejido denso definido, favorecerán la proximidad entre las actividades diarias y facilitarán las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia. Se limitará el crecimiento disperso.
3.2 Todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes (espacios de relación, jardines, plazas, equipamientos exteriores, edificios de equipamientos, comercios, servicios cotidianos, paradas de transporte público, etc.) se distribuirán con criterio de proximidad: la ubicación óptima es la que permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de diez minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio. Hay que disponer espacios de estar y de relación vinculados a la red de viandantes cada 300 metros.
4. Combinación de usos y actividades.
4.1 La planificación propiciará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos garantice la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura). La planificación evitará zonificaciones con usos exclusivos y evitará también la disposición concentrada de viviendas de un mismo perfil familiar y económico, fomentando la distribución equitativa de los equipamientos y servicios, impulsando la creación de viviendas que faciliten la presencia de la diversidad familiar actual y de la relación entre ellas.
4.2 Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales regularán la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y entre la diversidad vecinal.
4.3 En el ámbito de la movilidad, hay que contemplar la presencia de diferentes formas de desplazamiento y transporte –motorizado, transporte público, itinerarios de peatones y carriles para bicicletas– tanto en las comunicaciones interunidades (barrio/módulo) como las propias del barrio así como la ubicación de espacios para las actividades comunes.
4.4 A pesar de favorecer los usos mixtos, también se procurarán los usos dotacionales, de equipamientos y servicios en las proximidades de las estaciones de transporte público, especialmente en las estaciones intermodales.
5. Seguridad en el espacio público.
5.1 Los itinerarios que conecten elementos de la red de espacios comunes fomentando los recorridos a pie y fortaleciendo la red de viandantes, serán accesibles, dispondrán de bancos para el descanso y garantizarán la seguridad de los usuarios y usuarias con la iluminación y visibilidad necesaria y la eliminación de barreras físicas que condicionen la seguridad.
Fomentarán la autonomía de movilidad de la infancia (caminos escolares).
5.2 Hay que eliminar los puntos conflictivos entre los itinerarios de viandantes y los viales de vehículos y de bicicletas. Los carriles de bicicletas deben estar físicamente separados de los

viandantes y del tráfico de vehículos a motor.
5.3 La red de espacios públicos se tratará como una red continua y jerarquizada. Se crearán hitos que faciliten la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio. Hay que evitar la monotonía y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar su diferenciación visual de los mismos. Hay que facilitar la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes.
5.4 Los espacios públicos estarán bien señalados. Las señales o los hitos incluirán la información necesaria para encontrarlos en la red de espacios comunes, y relacionarlos con los otros espacios de la red y con los puntos de emergencia.
5.5 Las paradas de transporte públicas serán seguras, accesibles y visibles desde su entorno y formarán parte de la red de espacios comunes.
5.6 Se garantizarán espacios de recreo y de relaciones sociales que permitan la buena convivencia intergeneracional, así como la calidad, seguridad, mantenimiento y limpieza.
5.7 Se incorporará el criterio de seguridad en la localización y el diseño de los edificios públicos. Los itinerarios de viandantes serán seguros frente a cualquier tipo de incidencia (en especial se evitarán espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones). Hay que garantizar que esta red de los espacios comunes llegue a todas las zonas residenciales, y a los espacios adyacentes en el entorno del casco urbano, a las zonas de grandes actividades y a los grandes equipamientos, mediante el transporte público.
5.8 Los planes, programas y proyectos urbanísticos que se desarrollen sobre suelos urbanizados, deben identificar los sitios inseguros, dentro del proceso de participación ciudadana, mediante técnicas de recorridos participativos, dirigidas por especialistas, y con la finalidad de modificar y mejorar los espacios y su red.
6. Habitabilidad del espacio público.
6.1 Los espacios peatonales serán anchos, seguros y libres de conflictos con el tráfico de vehículos. Se proporcionarán superficies para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo. La vegetación, iluminación y mobiliario urbano estarán incluidos en el diseño de dichos espacios, siempre con carácter inclusivo y con perspectiva de género, y al servicio de las actividades citadas. Se adoptarán medidas de calidad del aire, del confort térmico y acústico y de la accesibilidad de los itinerarios y de todos los espacios públicos.
6.2 Como mínimo, el 75 % de la superficie viaria que conforma la red de espacios para la vida cotidiana serán viales de viandantes y el 60 % de la totalidad de viales del barrio o de la unidad de referencia.
6.3 Los comercios, servicios y equipamientos ubicados en plantas bajas abrirán al espacio público y establecerán así relaciones de continuidad, por mejorar la relación entre los espacios. Las normas urbanísticas de los planes establecerán las superficies del espacio público que puedan ser ocupadas por actividades comerciales y que, en cualquier caso, no podrán reducir el espacio peatonal en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de viandantes ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de viandantes. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso peatonal con equipaje, silla de ruedas o semejante.
7. Equipamientos.
7.1 Los planes urbanísticos deben establecer reservas de suelo para la edificación de equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados, teniendo en cuenta el modelo de usos combinados y próximos que se establece en el punto 4. Así, se prevé que los espacios de educación de menores (escuelas infantiles de 0 a 3 años, residencias y otros), de asistencia y recreo para personas mayores (centros de día, hogares de jubilados, residencias), así como para personas con diversidad funcional (centros de día, residencias, centros ocupacionales, centros mixtos, etc.), o espacios para la inclusión social (centros de atención y residencias de inclusión y violencia de género) formen parte de la red de espacios comunes, cumpliendo las necesidades y perspectivas del urbanismo inclusivo con perspectiva de género de ciudad cuidadora, tal como figura en el anexo IV, apartado III, punto 4.6.
8. Vivienda.
8.1 Los planes urbanísticos deben fomentar la presencia de diferentes tipos de viviendas y

garantizar la compatibilidad y la combinación de usos y de personas con la adecuada estructuración del paisaje intraurbano. Hay que garantizar la funcionalidad y la adecuación de las viviendas para los diferentes tipos de núcleos familiares que hay en la actualidad. La demanda actual es muy diversa y debe haber una respuesta diversa y multifuncional.
8.2 Las normas urbanísticas y las ordenanzas municipales favorecerán la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien los habite. Igualmente favorecerán la vida reproductiva y personal, que es la que especialmente se desarrolla en el ámbito del hogar.
8.3 En cuanto a los elementos comunes de los edificios de viviendas, se añadirá a la normativa y a las ordenanzas la obligación de diseñar los vestíbulos y otros elementos comunes mediante la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). Además se tendrá en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).
9. Movilidad.
9.1 Los planes, programas y proyectos urbanísticos favorecerán el transporte público, la movilidad a pie y en bicicleta, sin reducir el espacio peatonal destinado a las actividades de relación, estar, reunión y recreo.
9.2 Los planes de movilidad deben incorporar la perspectiva de género en la movilidad para tener en cuenta todas las situaciones de movilidad reducida, desde la asistencia de personas en situación de dependencia a la facilitación de las personas con diversidad funcional motriz, visual o sensorial, así como otras situaciones de movilidad temporalmente reducida (transporte y cuidado de criaturas, desplazamientos para el cuidado de personas, transporte de equipajes o mercancías, personas en situación de enfermedad temporal, etc.) y lo harán de forma transversal, en los ámbitos urbanos y en los interurbanos.
9.3 Hay que garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos, fomentando el transporte público y creando itinerarios seguros, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales, tal como se establece en el punto 5.5 del presente anexo.
10. Transversalidad.
La implantación transversal efectiva de la perspectiva de género en la práctica urbanística hay que abordarla de manera multiescalar, interdisciplinaria y participativa.
10.1 La perspectiva de género en la construcción y la gestión de la ciudad hay que desarrollarla en todas las escalas políticas, en todos los programas, planes y proyectos urbanísticos, desde la planificación hasta la gestión, desde la idea hasta su materialización, en acciones concretas que puedan ser percibidas y reconocidas por las personas a las que van dirigidas.
10.2 La acción urbanística debe responder a las necesidades cotidianas y a la diversidad, y para hacerla efectiva es precisa la participación interactiva de profesionales de diferentes ciencias, sectores y procedencias, así como la participación de la ciudadanía, asegurando la paridad de mujeres y hombres.
10.3 Dentro del plan de participación pública del artículo 55.1 de la ley y del anexo I, hay que incorporar entre las personas interesadas para el proceso participativo a los sectores de población correspondientes a los perfiles resultantes del análisis demográfico del apartado 2 de este anexo. Se fomentará, especialmente, la participación de las mujeres en la elaboración de planes y proyectos urbanos con una doble función: incorporar al debate su forma de vivir la ciudad y disponer de su compleja visión formada desde la vinculación con otros grupos sociales que dependen de ellas, y que hace que su participación sea de especial interés en la ordenación del detalle de los planes y los proyectos de urbanización y de obra pública. Debe justificarse expresamente la participación de las personas de diferentes grupos sociales, los resultados de este estudio participativo y la incorporación a los documentos urbanísticos.

ANEXO XIII

Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

3. Complejos inmobiliarios:

a) Los complejos inmobiliarios se constituyen por la construcción en única edificación de superficies superpuestas en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo de usos de dominio público con uso de dominio privado, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, previa desafección y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

b) La constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

1. Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

2. Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

3. Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conformará una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, determinándose los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

c) Para el caso establecido en el artículo 36.5 de este texto refundido, se podrán sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada integrada en el propio complejo inmobiliario de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido, o del aprovechamiento adicional atribuido.