AVANTPROJECTE DE LLEI DEL SÒL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

AVANTPROJECTE DE LLEI DEL SÒL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

(30 d'octubre de 2025)

ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Objecte
Article 2. Concepte d'ordenació del territori
Article 3. Competències en matèria d'ordenació del territori
Article 4. Fins de l'ordenació del territori
Article 5. Concepte i continguts de l'activitat urbanística
Article 6. Principis i garanties de l'activitat urbanística
Article 7. Competències per a l'exercici de l'activitat urbanística
Article 8. Objectius de l'activitat urbanística
Article 9. Participació dels particulars

TÍTOL I
Ordenació territorial

CAPÍTOL I
Principis i directrius generals

SECCIÓ 1a. LA INFRAESTRUCTURA VERDA I EL PAISATGE
Article 10. La infraestructura verda: concepte i funcions
Article 11. Espais que integren la infraestructura verda
Article 12. El paisatge

SECCIÓ 2a. CRITERIS D'OCUPACIÓ DEL SÒL
Article 13. Criteris generals de creixement territorial i urbà
Article 14. Criteris generals d'ordenació i integració paisatgística
Article 15. Criteris generals d'ordenació dels recursos hídrics en el territori
Article 16. Criteris d'integració de les infraestructures
Article 17. Criteris per a l'ordenació del medi rural valencià
Article 18. Millora de la qualitat de vida en les ciutats
Article 19. Cohesió social

CAPÍTOL II
Instruments d'ordenació territorial

SECCIÓ 1a. DETERMINACIONS GENERALS
Article 20. Instruments d'ordenació territorial

SECCIÓ 2a. L'ESTRATÈGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA
Article 21. Concepte
Article 22. Funcions, objectius i contingut
Article 23. Documentació
Article 24. Formulació
Article 25. Tramitació i aprovació
Article 26. Publicació i vigència

SECCIÓ 3a. ELS PLANS D'ACCIÓ TERRITORIAL
Article 27. Concepte i tipus
Article 28. Contingut
Article 29. Documentació
Article 30. Formulació
Article 31. Aprovació definitiva i efectes
Article 32. Publicació i vigència

CAPÍTOL III
Els projectes d'interés autonòmic

Article 33. Concepte i finalitat
Article 34. Declaració i efectes
Article 35. Procediment

TÍTOL II
Estatut de la propietat del sòl

CAPÍTOL I
Principis generals de l'estatut del dret de propietat

Article 36. Contingut del dret de propietat del sòl
Article 37. Sòl urbà
Article 38. Concepte de solar
Article 39. Règim d'edificació dels solars
Article 40. Sòl urbanitzable
Article 41. Sòl no urbanitzable

CAPÍTOL II
Drets i deures del propietari del sòl

Article 42. Estatut general de la propietat del sòl
Article 43. Conceptes bàsics per a la justa distribució de beneficis i càrregues
Article 44. Drets dels propietaris de sòl urbà
Article 45. Deures dels propietaris de sòl urbà
Article 46. Drets dels propietaris de sòl urbanitzable
Article 47. Deures dels propietaris de sòl urbanitzable
Article 48. Drets dels propietaris de sòl no urbanitzable
Article 49. Transmissió de finques i deures urbanístics
Article 50. Declaració d'obra nova
Article 51. Principi de no indemnització per l'exercici de potestats urbanístiques

CAPÍTOL III
Règim del sòl no urbanitzable

SECCIÓ 1a. EL SÒL NO URBANITZABLE I CLASSES
Article 52. Objectius de la classificació com a sòl no urbanitzable
Article 53. Categories de sòl no urbanitzable
Article 54. Criteris de qualificació del sòl no urbanitzable protegit
Article 55. Sòl no urbanitzable comú

SECCIÓ 2a. RÈGIM DE PROPIETAT DEL SÒL NO URBANITZABLE
Article 56. Contingut urbanístic del dret de propietat en sòl no urbanitzable
Article 57. Drets de la propietat en sòl no urbanitzable
Article 58. Deures de la propietat en sòl no urbanitzable

SECCIÓ 3a. ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
Article 59. Normes d'aplicació directa en el sòl no urbanitzable
Article 60. Règim general d'usos en sòl no urbanitzable comú
Article 61. Règim general d'usos en sòl no urbanitzable protegit
Article 62. Actuacions promogudes per les administracions i els seus agents
Article 63. Actuacions en sòl no urbanitzable no subjectes a llicència ni a declaració responsable
Article 64. Especialitats de les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable

SECCIÓ 4a. LES DECLARACIONS D'INTERÉS COMUNITARI
Article 65. Declaració d'interés comunitari: règim general
Article 66. Procediment de declaració d'interés comunitari
Article 67. Regles aplicables als informes en la tramitació de les declaracions d'interés comunitari
Article 68. Resolució de les declaracions d'interés comunitari
Article 69. Cànon de les declaracions d'interés comunitari
Article 70. Duració de les declaracions d'interés comunitari
Article 71. Caducitat de les declaracions d'interés comunitari
Article 72. Modificacions de les declaracions d'interés comunitari

SECCIÓ 5a. ELS NUCLIS RURALS TRADICIONALS I LES EDIFICACIONS D'ARQUITECTURA TRADICIONAL
Article 73. Delimitació, classificació i ordenació dels nuclis rurals tradicionals
Article 74. Reconstrucció d'edificacions d'arquitectura tradicional rural

SECCIÓ 6a. LES ORDES INDIVIDUALITZADES DE MINIMITZACIÓ
Article 75. Ordes individualitzades de minimització
Article 76. Procediment per a dictar l'orde individualitzada de minimització
Article 77. Efectes de l'orde individualitzada de minimització
Article 78. Projectes d'obres públiques per a minimitzar els impactes de grups de nuclis d'edificacions irregulars

TÍTOL III
Planejament urbanístic

CAPÍTOL I
Els instruments de planejament

SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS COMUNES
Article 79. Instruments de planejament urbanístic
Article 80. Contingut mínim i suport digital del planejament
Article 81. L'ordenació directiva i estructural
Article 82. L'ordenació detallada
Article 83. La reserva per a vivenda protegida
Article 84. Les ordenances municipals

SECCIÓ 2a. EL PLA GENERAL
Article 85. Definició i relació amb altres instruments de planejament
Article 86. Determinacions del pla general
Article 87. Determinacions del pla general en el sòl urbà
Article 88. Determinacions del pla general en el sòl urbanitzable
Article 89. Determinacions del pla general en el sòl no urbanitzable
Article 90. Determinacions del pla general en relació amb la xarxa primària
Article 91. La documentació del pla general

SECCIÓ 3a. EL PLA DETALLAT
Article 92. Concepte i abast
Article 93. Reserves de sòls de dotació i estàndard
Article 94. Documentació

SECCIÓ 4a. EL PLA PARCIAL
Article 95. Concepte i abast
Article 96. Reserves de sòls de dotació i estàndard
Article 97. Documentació

SECCIÓ 5a. EL PLA DE REFORMA INTERIOR
Article 98. Concepte i abast

Article 99. El pla de reforma interior per a actuacions de rehabilitació, renovació i regeneració urbana
Article 100. Documentació

SECCIÓ 6a. EL CATÀLEG DE PROTECCIONS
Article 101. Concepte i abast
Article 102. Documentació

SECCIÓ 7a. EL PLA ESPECIAL
Article 103. Concepte i abast
Article 104. Documentació

SECCIÓ 8a. L'ESTUDI DE DETALL
Article 105. Concepte i abast
Article 106. Documentació

SECCIÓ 9a. EL PLA URBANÍSTIC SIMPLIFICAT
Article 107. El pla urbanístic simplificat
Article 108. Contingut
Article 109. Documentació

CAPÍTOL II
Tramitació, aprovació i vigència dels instruments de planejament

SECCIÓ 1a. COMPETÈNCIES
Article 110. Administracions competents per a formular i aprovar els plans
Article 111. Plans subjectes a avaluació ambiental
Article 112. L'òrgan ambiental

SECCIÓ 2a. LA TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL
Article 113. Promoció del pla general
Article 114. Consulta prèvia a l'elaboració del pla general
Article 115. Col·laboració administrativa
Article 116. Elaboració de l'esborrany del pla i inici del tràmit ambiental
Article 117. Aprovació inicial i informació al públic
Article 118. Regles especials en relació amb l'emissió d'informes sectorials
Article 119. Sol·licitud de col·laboració autonòmica en l'emissió dels informes sectorials
Article 120. Nou tràmit d'informació al públic per modificacions substancials
Article 121. Acord de remissió a l'òrgan ambiental per a emissió de declaració ambiental
Article 122. La declaració ambiental estratègica
Article 123. Aprovació provisional
Article 124. Aprovació definitiva
Article 125. Aprovació definitiva parcial o supeditada
Article 126. Especialitats en la tramitació del pla urbanístic simplificat

SECCIÓ 3a. TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT DE DESENROTLLAMENT
Article 127. Tramitació del pla detallat
Article 128. Tramitació dels plans parcials i de reforma interior i dels catàlegs
Article 129. Tramitació dels plans especials
Article 130. Tramitació dels estudis de detall
Article 131. Disposicions comunes relacionades amb l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental

SECCIÓ 4a. PREVISIONS ADDICIONALS SOBRE LA FORMULACIÓ, APROVACIÓ, SUSPENSIÓ I MODIFICACIÓ DELS PLANS
Article 132. Iniciativa particular en el planejament urbanístic
Article 133. Suspensió de l'atorgament de llicències
Article 134. Modificacions dels plans
Article 135. Publicació del planejament
Article 136. Vigència i efectes de l'aprovació dels plans
Article 137. Regles aplicables a l'absència de planejament
Article 138. El registre de plans
Article 139. Textos consolidats

TÍTOL IV
Gestió urbanística

CAPÍTOL I
Disposicions generals

SECCIÓ 1a. CRITERIS GENERALS
Article 140. L'execució urbanística. Concepte i competències
Article 141. Pressupostos i modalitats de l'execució
Article 142. Entitats urbanístiques de capital públic

SECCIÓ 2a. LA REPARCEL·LACIÓ
Article 143. Reparcel·lació: definició i finalitat
Article 144. Modalitats i àmbit de la reparcel·lació
Article 145. Drets dels afectats per la reparcel·lació
Article 146. Tractament dels béns de domini públic
Article 147. Valoració de béns i drets
Article 148. Regles per a distribuir les adjudicacions
Article 149. Regles especials sobre proindivisos
Article 150. Regles referides a l'exercici del dret del propietari a no participar
Article 151. Identificació i titularitat de finques, béns i drets afectats
Article 152. Titularitat dubtosa o litigiosa i titular amb domicili desconegut de finques, béns i drets afectats
Article 153. Identificació registral de finques
Article 154. Compte de liquidació provisional i liquidació definitiva de la reparcel·lació
Article 155. Contingut documental del projecte de reparcel·lació
Article 156. Tramitació de la reparcel·lació forçosa

Article 157. Efectes de la reparcel·lació
Article 158. La reversió de la reparcel·lació
Article 159. Reparcel·lació voluntària
Article 160. Reparcel·lació en règim de propietat horitzontal
Article 161. Reparcel·lació econòmica

SECCIÓ 3a. LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ
Article 162. Càrregues d'urbanització
Article 163. Projecte d'urbanització
Article 164. Règim de contractació de les obres d'urbanització
Article 165. Xarxes públiques comunes a diversos àmbits d'actuació o sectors
Article 166. Recepció de les obres d'urbanització
Article 167. Deure de conservació de les obres d'urbanització

CAPÍTOL II
L'execució de les actuacions integrades

SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS
Article 168. Unitats d'execució
Article 169. Sistemes d'actuació
Article 170. Programes d'actuació
Article 171. Elaboració i aprovació dels programes d'actuació

SECCIÓ 2a. EL SISTEMA DE GESTIÓ PELS PROPIETARIS
Article 172. Concepte
Article 173. Subjectes i requisits
Article 175. Règim jurídic de l'agrupació d'interés urbanístic
Article 176. Incorporació de propietaris i opció de no participació
Article 177. Reparcel·lació, poder dispositiu i cessions
Article 178. Responsabilitat, incompliments i garanties
Article 179. Modalitat simplificada per unanimitat o propietari únic
Article 180. Recepció de les obres, conservació i extinció de l'entitat de gestió per propietaris

SECCIÓ 3a. EL SISTEMA DE COOPERACIÓ
Article 181. Sistema de cooperació
Article 182. Gastos
Article 183. Formulació del projecte de reparcel·lació
Article 184. Dret del propietari a no participar en l'actuació

SECCIÓ 4a. EL SISTEMA D'AGENT URBANITZADOR.
Article 185. Característiques del sistema d'agent urbanitzador
Article 186. Criteris del concurs públic per a la selecció d'agent urbanitzador
Article 187. Tramitació del concurs per a l'adjudicació de l'agent urbanitzador
Article 188. Contingut de les proposicions
Article 189. Adjudicació
Article 190. Modificació de les condicions d'adjudicació

Article 191. Resolució del conveni
Article 192. Aplicació de la legislació en matèria de contractes del sector públic
Article 193. Participació i altres drets dels propietaris
Article 194. Retribució i altres drets de l'agent urbanitzador

SECCIÓ 5a. EL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ
Article 195. Característiques del sistema d'expropiació
Article 196. Gestió del sistema d'expropiació
Article 197. Concessió del sistema d'expropiació
Article 198. Execució de la urbanització en el sistema d'expropiació
Article 199. Regles sobre el preu just i pagament
Article 200. Alliberament de l'expropiació
Article 201. Disposició anticipada de parcel·les

CAPÍTOL III
L'execució de les actuacions de gestió aïllada

Article 202. Execució per gestió aïllada
Article 203. Projecte de distribució de càrregues d'urbanització
Article 204. Iniciativa i sistemes de gestió de l'execució per gestió aïllada

CAPÍTOL IV
L'execució de les actuacions de dotació

Article 205. Concepte i requisits de procedència
Article 206. Estàndard de dotació i àrea homogènia
Article 207. Deures de cessió de sòl i participació pública en les plusvàlues
Article 208. Formes de compliment, acreditació i graduació de deures

CAPÍTOL V
L'obtenció i execució de sistemes generals i locals

Article 209. Obtenció del sòl dels sistemes generals i locals
Article 210. Permuta forçosa
Article 211. Ocupació directa

CAPÍTOL VI
L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme

Article 212. Legitimació de l'expropiació urbanística
Article 213. Supòsits expropiatoris per motius urbanístics
Article 214. Procediment de l'expropiació urbanística
Article 215. Procediment de taxació conjunta
Article 216. Béns de domini públic i expropiació
Article 217. Constitució de servituds

Article 218. Destí dels béns i drets expropiats
Article 219. Expropiació en els casos d'incompliment dels deures i obligacions urbanístiques
Article 220. L'expropiació per ministeri de la llei

CAPÍTOL VII
Instruments d'intervenció en el mercat de sòl

SECCIÓ 1a. ELS PATRIMONIS PÚBLICS DE SÒL
Article 221. Patrimoni públic de sòl
Article 222. Destinació prioritària del patrimoni públic de sòl
Article 223. Gestió del patrimoni públic de sòl
Article 224. Transmissió excepcional del patrimoni públic de sòl per a projectes estratègics
Article 225. Àrees de reserva per a la incorporació al patrimoni públic de sòl

SECCIÓ 2a. DRETS DE SUPERFÍCIE I DE TANTEIG I RETRACTE
Article 226. Dret de superfície
Article 227. Delimitació d'àrees subjectes a tanteig i retracte
Article 228. Notificació prèvia i exercici del dret de tanteig
Article 229. Exercici del dret de retracte

TÍTOL V
L'activitat d'edificació

CAPÍTOL I
Mitjans d'intervenció administrativa sobre l'activitat d'edificació

SECCIÓ 1a. TÍTOLS ADMINISTRATIUS HABILITADORS
Article 230. Títols habilitadors de naturalesa urbanística
Article 231. Actes sotmesos a llicència urbanística
Article 232. Règim i abast de les llicències urbanístiques
Article 233. Competència i procediment de les llicències urbanístiques
Article 234. Llicències d'obres i usos provisionals
Article 235. Actes sotmesos a declaració responsable urbanística
Article 236. Contingut de les declaracions responsables urbanístiques
Article 237. Règim i efectes de les declaracions responsables urbanístiques
Article 238. Terminis i caducitat de les llicències i les declaracions responsables urbanístiques
Article 239. Procediment de control posterior de les declaracions responsables urbanístiques
Article 240. Termini màxim de comprovació de la declaració responsable urbanística
Article 241. Exempcions de llicència i declaració responsable
Article 242. Revocació de llicències incompatibles sobrevingudament amb el planejament urbanístic
Article 243. Obligacions de les empreses subministradores de servicis

Article 244. Obres públiques exemptes de llicència

SECCIÓ 2a. COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA EN LA TRAMITACIÓ DE TÍTOLS ADMINISTRATIUS HABILITADORS

Article 245. Entitats col·laboradores urbanístiques
Article 246. Funcions de les entitats col·laboradores urbanístiques
Article 247. Règim jurídic de les entitats col·laboradores urbanístiques
Article 248. Informe de compatibilitat urbanística emés per una entitat col·laboradora
Article 249. Infraccions de les entitats col·laboradores urbanístiques
Article 250. Sancions de les entitats col·laboradores urbanístiques

SECCIÓ 3a. PARCEL·LACIONS

Article 251. Actes de parcel·lació
Article 252. Actes de parcel·lació rústica
Article 253. Actes de parcel·lació urbanística
Article 254. Indivisibilitat de finques, parcel·les i solars

CAPÍTOL II
Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

Article 255. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana en sòl urbà
Article 256. Subjectes intervinents
Article 257. Gestió de les actuacions de regeneració i renovació urbana
Article 258. Programes d'actuació de renovació i regeneració urbana

CAPÍTOL III
El deure d'edificar i rehabilitar

Article 259. El deure d'edificar
Article 260. Execució per substitució de l'incompliment del deure d'edificar
Article 261. El deure de conservació i rehabilitació

CAPÍTOL IV
Situació legal de ruïna

Article 262. Situació legal de ruïna
Article 263. Amenaça de ruïna imminent

TÍTOL VI
Exercici de la potestat de disciplina urbanística

CAPÍTOL I
Protecció de la legalitat urbanística

Article 264. Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal
Article 265. Caràcter inexcusable de l'exercici de la potestat
Article 266. Actes en execució sense títol habilitador
Article 267. Actes en execució amb títol habilitador però disconformes
Article 268. Actes en curs d'execució sense autorització urbanística autonòmica
Article 269. Requeriment de legalització
Article 270. Obres acabades sense títol habilitador o disconformes
Article 271. Termini per a l'exercici de l'acció de restauració
Article 272. Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'orde de restauració de la legalitat urbanística
Article 273. Restauració de la legalitat urbanística
Article 274. Impossibilitat d'execució
Article 275. Mesures cautelars
Article 276. Procediment de restauració de la legalitat urbanística
Article 277. Suspensió de l'execució de l'orde de restauració
Article 278. Incompliment de l'orde de suspensió
Article 279. Incompliment de l'orde de restauració
Article 280. Supòsit especial d'expropiació forçosa
Article 281. Mesures complementàries en cas d'incompliment de l'orde de restauració
Article 282. Revisió d'ofici de llicències o ordes d'execució
Article 283. Impugnació autonòmica de llicències municipals

CAPÍTOL II
Infraccions i sancions urbanístiques

SECCIÓ 1a. RÈGIM GENERAL D'INFRACCIONS I SANCIONS URBANÍSTIQUES
Article 284. Concepte d'infracció
Article 285. Infraccions molt greus, greus i lleus
Article 286. Tipus de sancions
Article 287. Quantia de les multes
Article 288. Inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador
Article 289. Subjectes responsables
Article 290. Mort o extinció dels responsables

Article 291. La prescripció de les infraccions
Article 292. La prescripció de la sanció
Article 293. Circumstàncies agreujants i atenuants
Article 294. La graduació de la responsabilitat
Article 295. Regles per a la determinació de la sanció
Article 296. Regles especials per reposició voluntària o pagament anticipat
Article 297. Procediment sancionador
Article 298. Infraccions connexes
Article 299. Qüestions incidentals del procediment sancionador
Article 300. Rescabalament de danys i perjuís

SECCIÓ 2a. DE LES INFRACCIONS MOLT GREUS I LES SEUES SANCIONS

Article 301. Actuacions il·legals en sòls protegits
Article 302. Parcel·lacions en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació

SECCIÓ 3a. DE LES INFRACCIONS GREUS I LES SEUES SANCIONS
Article 303. Infraccions en matèria d'edificació
Article 304. Actuació en edificis catalogats
Article 305. Altres infraccions greus

SECCIÓ 4a. DE LES INFRACCIONS LLEUS I LES SEUES SANCIONS
Article 306. Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions

CAPÍTOL III
Administracions competents en disciplina urbanística

Article 307. Competències dels municipis
Article 308. Substitució autonòmica en les competències municipals
Article 309. Competències de la Generalitat
Article 310. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori

CAPÍTOL IV
Inspecció urbanística

Article 311. Concepte
Article 312. Competència sobre inspecció urbanística

Disposició addicional primera. Règim jurídic i procediment de l'avaluació ambiental estratègica
Disposició addicional segona. Coordinació entre l'avaluació ambiental estratègica i l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes d'urbanització

Disposició transitòria primera. Règim transitori en relació amb els plans d'acció territorial, els projectes d'inversió estratègica, els projectes territorials estratègics i els projectes d'interés autonòmic
Disposició transitòria segona. Plans urbanístics en tramitació
Disposició transitòria tercera. Conversió dels projectes de delimitació del sòl urbà en plans urbanístics simplificats
Disposició transitòria quarta. Conversió de determinades normes subsidiàries de planejament en plans urbanístics simplificats
Disposició transitòria quinta. No necessitat d'adaptació dels plans generals i les normes subsidiàries de planejament no convertides en pla urbanístic simplificat
Disposició transitòria sexta. Règim voluntari d'adaptació dels plans generals
Disposició transitòria sèptima. Modificacions de plans generals sense adaptació prèvia
Disposició transitòria octava. Desenrotllament de sòls urbanitzables en plans generals sense adaptar

Disposició transitòria novena. Regles transitòries en relació amb les determinacions del sòl no urbanitzable
Disposició transitòria dècima. Aplicació del règim transitori a plans generals aprovats sense adaptació
Disposició transitòria onzena. Procediments en matèria de minimització
Disposició transitòria dotzena. Règim transitori de procediments urbanístics de gestió
Disposició transitòria tretzena. Programes aprovats amb anterioritat
Disposició transitòria catorzena. Règim de les declaracions d'interés comunitari atorgades d'acord amb la legislació anterior
Disposició transitòria quinzena. Situació de determinades edificacions sense llicència

Disposició derogatòria única

Disposició final primera. Modificació de la Llei 3/1993, de 9 de desembre, forestal de la Comunitat Valenciana
Disposició final segona. Habilitació per al desplegament reglamentari
Disposició final tercera. Entrada en vigor

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

Esta llei establix una nova regulació de l'ordenació del territori i de l'urbanisme en la Comunitat Valenciana. Es dicta a l'empara de la competència exclusiva atribuïda a la Generalitat per l'article 49.1.9 del seu Estatut d'Autonomia, en relació amb l'article 148.1.3 de la Constitució Espanyola.

La seua finalitat és dotar la Comunitat Valenciana amb un marc normatiu clar, coherent i tècnicament rigorós que permeta afrontar els desafiaments territorials i urbanístics actuals des d'una perspectiva realista i operativa. Ara bé, esta llei no pot oferir, per si sola, solucions immediates que resolguen de manera directa la complexitat dels problemes que afecten el territori i a l'urbanisme. La seua eficàcia depén de la seua aplicació a través dels instruments de planejament i de gestió, que requerixen necessàriament processos tècnics i administratius d'una certa duració i complexitat.

En este context, la norma s'ha concebut per a no convertir-se en un obstacle afegit, sinó en una ferramenta útil al servici de l'interés general. Per a això, s'ha prestat atenció especial a la qualitat tècnica del text legal, i s'han incorporat amb criteri selectiu les millors solucions derivades de l'experiència comparada del dret urbanístic autonòmic, així com els principis i les regles consolidats per la pràctica i la jurisprudència.

La redacció s'ha guiat pels criteris i les directrius de bona tècnica normativa: claredat conceptual, coherència sistemàtica, estructura ordenada i llenguatge precís. Este rigor té com a objectiu evitar que la llei genere inseguretat o disfuncions interpretatives, i assegurar la seua comprensió i aplicació efectiva.

Al mateix temps, s'ha procurat no incórrer en un excés reglamentista. La llei establix principis, criteris i habilitacions que deixen a les administracions urbanístiques un marge raonable d'actuació, i els permet adaptar la gestió urbanística a les circumstàncies concretes de cada àmbit territorial.

Amb este enfocament, la norma aspira a contribuir, en la mesura que li és pròpia, a la millora del sistema territorial i urbanístic valencià, oferint un marc normatiu estable, previsible i útil per als qui han d'aplicar-lo.

La nova Llei del sòl de la Comunitat Valenciana substituïx íntegrament el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny (TRLOTUP). La derogació del TRLOTUP s'acompanya de la subsistència, amb rang reglamentari i en el que no s'oposen a esta llei, de determinats preceptes i annexos fins a l'aprovació del desplegament reglamentari previst, a fi d'assegurar la continuïtat i la coherència del sistema.

Des de l'aprovació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), i el text refós posterior, la norma ha sigut objecte de nombroses reformes. Malgrat això, persistix una percepció generalitzada d'insatisfacció amb la seua aplicació: els procediments de planejament i d'intervenció urbanística es prolonguen excessivament, i la regulació no sempre respon adequadament als problemes reals. Les successives reformes han donat lloc a un cos legal fragmentat, amb preceptes superposats i sense visió de conjunt. Tot això fa necessari la seua substitució per una llei nova, sistemàtica i coherent.

Esta llei és fruit d'un procés obert de reflexió, en el qual han pogut participar administracions, agents socials i ciutadania. S'orienta a simplificar tràmits, eliminar càrregues innecessàries, corregir incoherències i aclarir la redacció, tot això des d'una perspectiva integradora que garantisca la protecció del territori, el respecte al medi ambient i la seguretat jurídica.

La llei es concep, en definitiva, com la peça vertebradora d'un sistema normatiu que combina agilitat procedimental amb solidesa tècnica, protecció del territori amb dinamisme econòmic i cohesió social amb sostenibilitat territorial.

II

La llei s'estructura en un títol preliminar, sis títols, dos disposicions addicionals, quinze disposicions transitòries, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

El títol preliminar establix els elements generals i configuradors del marc normatiu. En este es regulen l'objecte i l'àmbit d'aplicació de la llei, així com la definició dels conceptes fonamentals de l'ordenació del territori i de l'activitat urbanística, incloent els seus objectius respectius. També es determina la distribució inicial de competències entre les diferents administracions públiques implicades, i s'establixen els principis generals relatius a la participació dels particulars en el procés urbanístic.

Es definixen amb la deguda precisió els fins i criteris que han d'orientar tant l'acció urbanística com l'ordenació del territori, atenent la distinció necessària entre les dos funcions. Mentres que l'ordenació del territori correspon de manera exclusiva a la Generalitat, com a funció d'abast supramunicipal, l'activitat urbanística reconeix un paper central als municipis, en coherència amb la garantia institucional de l'autonomia local.

Entre els objectius essencials que fixa el text destaquen la millora de la qualitat de vida de la ciutadania, l'ús racional del sòl i la promoció d'un desenrotllament territorial i urbanístic sostenible, equilibrat i respectuós amb els valors ambientals i paisatgístics.

III

El títol I es dedica a l'ordenació del territori i s'estructura en tres capítols: els principis i directrius generals, els instruments d'ordenació territorial i els projectes d'interés autonòmic.

El primer capítol arreplega els principis rectors i directrius fonamentals de l'ordenació del territori. El seu contingut s'inspira, en la part essencial, en el règim establit pel TRLOTUP, però presenta una redacció més clara, sistemàtica i accessible. Es dividix en dos seccions: una centrada en la infraestructura verda i el paisatge, com a elements estructurants del territori, i una altra dedicada als criteris d'ocupació del sòl, amb l'objectiu de promoure un desenrotllament territorial més equilibrat, eficient i sostenible.

El segon capítol regula els instruments d'ordenació territorial. Es mantenen les dos figures bàsiques previstes en la normativa anterior: l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana i els plans d'acció territorial. En els dos casos, es millora la sistematització normativa i s'aclarixen els seus conceptes, funcions, objectius, contingut, documentació i procediments de tramitació. Es conserven, no obstant això, els seus trets essencials i la seua configuració com a instruments supramunicipals de planificació estratègica i sectorial.

El capítol tercer aborda la figura dels projectes d'interés autonòmic. Es manté la seua regulació vigent, ja que permet compatibilitzar la protecció de l'interés territorial general amb la implantació de determinades actuacions de caràcter estratègic o supralocal, subjectes a un règim específic per la seua rellevància.

IV

El títol II configura l'estatut jurídic de la propietat del sòl valencià sobre tres pilars —classificació del sòl, drets i deures dels propietaris i règim del sòl no urbanitzable— amb la finalitat d'establir un marc estable, comprensible i coherent que garantisca la funció social de la propietat, la seguretat jurídica i la protecció del territori.

La regulació de la classificació preserva la distinció tradicional entre sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, però requerix la definició de sòl urbà a l'incorporar expressament el criteri d'integració en la malla urbana, objectivant la consolidació dels teixits existents i reduint la litigiositat derivada de categories intermèdies poc clares.

Els drets i deures dels qui tenen la titularitat dominical s'exposen mitjançant un elenc únic i ordenat, inspirat en la millor tècnica normativa i plenament alineat amb la legislació estatal. Cada dret i cada deure es vinculen sense ambigüitat a la classe de sòl corresponent, evitant solapaments i redundàncies que fins ara dificultaven la interpretació i l'aplicació de la norma.

El sòl no urbanitzable es regula de manera integral, substituint l'entramat dispers del TRLOTUP per un sistema simplificat que s'ajusta a l'article 13.1 del text refós de la Llei estatal del sòl i a la doctrina establida per la Sentència del Tribunal

Constitucional 25/2024, de 13 de febrer. Es distingixen el sòl comú i el protegit: en el primer s'admeten tots els usos que no prohibisca el pla, mentres que en el segon només són possibles els permesos expressament per l'ordenació o la legislació sectorial. Els usos ordinaris agrícoles, ramaders o forestals queden subjectes a llicència municipal, i els usos excepcionals d'interés públic o social requerixen declaració d'interés comunitari, figura que es manté i reforça mitjançant millores en la motivació, els terminis i el seguiment de les seues condicions.

Amb esta arquitectura jurídica, el text reduïx dràsticament les determinacions obligatòries del pla general, perquè n'hi ha prou establint la distinció entre sòl comú i protegit, l'eventual zonificació interna i la llista clara d'usos prohibits i permesos, fet que agilitza la tramitació, facilita l'adaptació dels plans i millora la seua comprensió per la ciutadania. D'esta manera, la llei conjuga protecció ambiental, desenrotllament rural i seguretat jurídica, assegurant que l'exercici de la propietat del sòl redunde en benefici de la col·lectivitat i se sotmeta a criteris de sostenibilitat i equitat territorial.

La llei establix un règim específic per als nuclis rurals tradicionals i per a les edificacions d'arquitectura tradicional, amb la finalitat de reconéixer-los, ordenar-los i activar el patrimoni que els singularitza. Amb això s'impulsa la continuïtat del medi rural valencià mitjançant una ordenació proporcionada que protegix els seus valors arquitectònics, històrics, ambientals i paisatgístics, i que facilita la reconstrucció i els usos compatibles de les construccions tradicionals, en coherència amb les polítiques autonòmiques davant del despoblament i d'equitat territorial.

S'introduïxen les ordes individualitzades de minimització d'impactes per a edificacions existents en sòl no urbanitzable respecte de les quals ja no són procedents mesures de restabliment: de competència municipal, no legitimen la situació ni habiliten noves transformacions; ordenen únicament les actuacions necessàries per a garantir seguretat, salubritat i integració paisatgística i, complides, permeten només labors de conservació i l'ús en condicions adequades.

V

El títol III de la llei es dedica al planejament urbanístic municipal.

Una de les principals novetats d'esta llei és la profunda reforma del model de planejament urbanístic municipal. El model vigent, basat en un pla general rígid, extens i excessivament carregat de contingut tècnic i jurídic, s'ha mostrat incapaç de compassar els canvis socials, econòmics i ambientals que afecten el territori. La seua complexitat ha contribuït a dilatar la seua tramitació i dificultar la seua revisió, comprometent així la seua utilitat com a instrument de gestió.

La nova llei redefinix el paper del pla general, que deixa de ser l'instrument que fixa directament l'estatut jurídic del sòl i els drets i deures dels propietaris. En lloc d'això, passa a configurar-se com un instrument essencialment estratègic i directiu.

El seu contingut se simplifica i s'orienta a establir els elements estructurals del model territorial municipal: delimita les classes de sòl, definix els objectius territorials bàsics i fixa els criteris que hauran de respectar els instruments de desenrotllament. D'esta manera, se'l dota de més flexibilitat, es facilita la seua aprovació i revisió, i s'assegura una millor adaptació als canvis.

La regulació detallada, l'atribució de drets i deures urbanístics i l'ordenació detallada del territori passen ara als plans operatius: el pla detallat, el pla parcial i, quan siga procedent, el pla de reforma interior. Són estos els que despleguen els efectes jurídics concrets sobre el sòl, concentrant així la funció normativa en els instruments més directament vinculats a l'execució urbanística.

En sòl urbà, el nou pla general es limita a identificar el perímetre del teixit consolidat i a prevore els usos globals del territori, que seran concretats pels instruments de desenrotllament. En sòl urbanitzable, delimita els àmbits residencials, productius i terciaris, i definix les pautes que han d'orientar la futura sectorització i la determinació d'edificabilitats. En sòl no urbanitzable, distingix entre sòl comú i sòl protegit: en el primer s'enumeren els usos prohibits, i en el segon es concreten els usos permesos i els sotmesos a condicions. La documentació exigible al pla general es reduïx al mínim necessari per a justificar les seues determinacions, acurtant terminis d'elaboració i facilitant la seua revisió periòdica.

Per als municipis amb menys de mil habitants o en risc de despoblació, es crea el pla urbanístic simplificat. Este integra en un sol document l'ordenació estructural i detallada, adapta les exigències tècniques a les característiques del nucli i reserva àmbits raonables per a noves iniciatives econòmiques, tot això mitjançant un procediment abreujat i proporcionat a la seua escala.

La tramitació dels plans municipals es racionalitza. La Generalitat, a través de les comissions territorials d'urbanisme, manté la competència per a aprovar definitivament els plans generals i els plans urbanístics simplificats. L'aprovació definitiva de la resta de figures —plans detallats, parcials, de reforma interior i estudis de detall— correspon a l'ajuntament. La llei aclarix cada fase del procediment, agilitza l'emissió d'informes sectorials mitjançant mecanismes de col·laboració autonòmica, regula el règim aplicable als plans promoguts per iniciativa privada i incorpora l'avaluació ambiental estratègica conformement als principis de simplificació i coordinació administrativa.

En conjunt, el nou model de planejament urbanístic municipal proposa un sistema més àgil, flexible i operatiu. Situa el pla general en el seu verdader paper com a instrument estratègic, trasllada la regulació detallada als plans operatius i oferix, a través del pla urbanístic simplificat, una solució realista i eficaç per als municipis de menys grandària. Amb això s'aconseguix un planejament municipal més dinàmic, adaptat al canvi i plenament compatible amb la seguretat jurídica i la sostenibilitat territorial.

VI

El títol IV es dedica a la gestió urbanística, i conté una de les reformes més rellevants del nou text legal: la configuració d'uns sistemes d'execució més equilibrats, clars i coherents, fet que supera les limitacions del model anterior.

Davant del protagonisme quasi exclusiu que la legislació anterior atorgava al sistema de l'agent urbanitzador, la nova llei oferix una regulació sistemàtica i ordenada de tots els sistemes d'execució urbanística, d'acord amb el que pot considerar-se el denominador comú de la normativa autonòmica més actual. S'ha dut a terme una anàlisi comparada detallada dels sistemes previstos en les diferents lleis urbanístiques autonòmiques i s'han incorporat les solucions que han demostrat ser més eficaces, flexibles i operatives, i se supera així el model centrat quasi exclusivament en l'agent urbanitzador i s'evita, al mateix temps, una dispersió normativa que dificulte la seua aplicació.

El text legal regula ara, amb una redacció clara i tècnicament depurada, els diferents sistemes d'actuació en les actuacions integrades (és a dir, les que es desenrotllen mitjançant unitats d'execució en sòl urbà i urbanitzable): la gestió pels propietaris, la cooperació, l'agent urbanitzador i l'expropiació. S'ha procurat evitar els desenrotllaments excessivament reglamentistes, però sense renunciar a la precisió conceptual i a la claredat operativa necessària per a la seua aplicació pràctica.

Es presta atenció especial a la regulació del sistema d'execució per expropiació, incloent la possibilitat que el beneficiari siga un subjecte privat quan concórreguen els requisits legals i reglamentaris. A més, s'introduïx expressament la figura de l'alliberament de l'expropiació, com a mecanisme per a reequilibrar la posició jurídica dels propietaris afectats quan concorren circumstàncies que així ho justifiquen. Esta previsió respon a criteris d'equitat, proporcionalitat i modernització del règim de gestió.

En conjunt, la llei configura un sistema d'execució adaptat a la diversitat de contextos territorials i a les necessitats dels diferents municipis. La pluralitat de sistemes permet triar en cada cas el mecanisme més adequat, preservant la iniciativa pública però també facilitant la participació dels agents privats en condicions de transparència, concurrència i control.

La llei regula l'execució per gestió aïllada en sòl urbà no inclòs en unitat d'execució quan, amb caràcter previ a l'edificació, siga necessària una operació conjunta de gestió o la redistribució de beneficis i càrregues. S'establix una via per a completar teixits consolidats, obtindre dotacions i, si és el cas, reforçar la urbanització existent, amb repartiment equitatiu dels gastos d'urbanització i mitjançant els sistemes de gestió previstos.

Així mateix, es regulen les actuacions de dotació, que permeten autoritzar increments d'edificabilitat o canvis d'ús en sòl urbà sense delimitar unitat d'execució, condicionades a la suficiència de les xarxes públiques i, si és el cas, al

seu reforç. Es preserva l'equilibri de dotació en l'àrea homogènia de referència i s'assegura la participació pública en les plusvàlues, preferentment mitjançant cessió de sòl i amb graduació proporcionada dels deures.

VII

El títol V es dedica a l'activitat d'edificació i introduïx una regulació més clara, sistemàtica i comprensible que l'anteriorment vigent, amb el propòsit de millorar la seguretat jurídica i facilitar l'aplicació pràctica de les normes tant per part de les administracions com dels operadors privats. El seu contingut s'estructura en quatre capítols: l'execució de les obres d'edificació, els mitjans d'intervenció administrativa, les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, i el deure d'edificar i rehabilitar.

S'ha prestat atenció especial a la regulació de les llicències i de les declaracions responsables, que, mantenint-se en la línia iniciada pel TRLOTUP, es reformulen ara amb una redacció més cuidada i precisa. Esta millora incorpora aportacions rellevants d'altres lleis urbanístiques autonòmiques, en particular les que han desenrotllat models d'intervenció més clars, eficaces i proporcionals.

Juntament amb esta regulació més depurada dels títols habilitadors, es manté, dins d'una secció específica dedicada a la col·laboració publicoprivada, la figura de les entitats col·laboradores urbanístiques. Estes entitats, mitjançant l'emissió d'informes tècnics previs, poden contribuir de manera rellevant a agilitzar la tramitació de llicències, sense minvament de les garanties públiques.

Així mateix, se simplifica i s'aclarix la regulació del règim de les parcel·lacions, amb atenció especial a les parcel·lacions en sòl no urbanitzable. La nova redacció elimina ambigüitats, facilita la seua interpretació i reforça el control sobre operacions que incidixen directament en l'ordenació del territori.

El capítol dedicat a les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana manté, en la part essencial, la regulació del TRLOTUP, però la presenta de manera més accessible, eliminant redundàncies i millorant la sistematització. Es preserva així un marc útil per a la intervenció en teixits urbans consolidats, coherent amb els principis de sostenibilitat, accessibilitat i eficiència energètica.

Finalment, es regula el deure d'edificar i rehabilitar, així com la situació de ruïna i la intervenció en edificis catalogats. Estes figures s'aborden des d'una perspectiva respectuosa amb el marc estatal i amb el caràcter tuïtiu del patrimoni construït, sense entrar en desplegaments reglamentaris innecessaris, però garantint un marc normatiu aplicable, operatiu i segur.

VIII

El títol VI de la llei es dedica a la disciplina urbanística.

La disciplina urbanística constituïx el pilar que sosté tot l'edifici normatiu que esta llei articula. Sense el seu funcionament adequat, els principis que inspiren l'ordenació del territori —ús racional del sòl, preservació del medi natural, creació de ciutats de qualitat amb infraestructures adequades i suficients dotacions públiques, ubicació segura d'activitats de risc, desenrotllament econòmic compatible amb la protecció ambiental i efectivitat del dret a una vivenda digna— quedarien sense garantia real. La tutela d'estos valors exigix un sistema sancionador i restaurador sòlid, àgil i proporcional, capaç de detectar, corregir i previndre les infraccions que comprometen l'interés general.

Coherent amb eixe enfocament, el títol VI manté la regulació substancial heretada del TRLOTUP, que al seu torn va reproduir el sistema de la Llei urbanística valenciana de 2005. L'experiència acumulada demostra que l'esquema vigent oferix una base eficaç: delimita clarament les potestats d'inspecció, restauració de la legalitat i sanció, articula procediments garantistes i preserva l'equilibri entre agilitat administrativa i rigor jurídic. Per això, esta llei no introduïx alteracions de gran importància en esta matèria, i es reforça així l'estabilitat normativa que demanden els operadors públics i privats.

Es manté, així mateix, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori com a instrument essencial al servici de la disciplina urbanística. La seua especialització tècnica, la seua capacitat de coordinació amb els municipis i la seua funció d'assistència i suport resulten decisives per a assegurar l'aplicació homogènia de la normativa, lluitar contra l'edificació il·legal i restaurar el territori afectat.

D'esta manera, la Comunitat Valenciana consolida un sistema de disciplina urbanística que combina continuïtat normativa, seguretat jurídica i eficàcia administrativa, garantint que la planificació i la gestió territorial aconseguisquen els fins públics que la Constitució i l'Estatut d'Autonomia encomanen als poders públics.

IX

La llei culmina amb el bloc format per les disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals, que completen i donen coherència al conjunt del text.

S'ha prestat atenció especial a les transitòries relatives al planejament urbanístic, atesa l'evolució substancial que introduïx el nou model de pla general, més directiu i d'abast estratègic. Per a conjugar l'estabilitat dels instruments vigents amb la implantació progressiva de la nova regulació, es permet que els plans generals actuals continuen aplicant-se sempre que les seues determinacions no resulten incompatibles amb la llei, al mateix temps que s'oferix als municipis un procediment simplificat d'adaptació global i es regulen amb claredat les modificacions puntuals i el desenrotllament del sòl urbanitzable quan el pla no s'ha adaptat encara. D'esta manera s'assegura la continuïtat de l'activitat urbanística municipal, es respecta l'autonomia local i es dota el sistema d'una via ordenada de

convergència cap al nou marc, i es proporciona així un ordenament territorial i urbanístic estable, clar i predictible per a la Comunitat Valenciana.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. *Objecte*

Esta llei té per objecte regular l'ordenació del territori i l'urbanisme en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

Article 2. *Concepte d'ordenació del territori*

1. L'ordenació del territori és la funció pública mitjançant la qual la Generalitat definix i dirigix el model territorial supramunicipal de la Comunitat Valenciana, assegurant la utilització racional i sostenible del sòl i la coordinació de les polítiques sectorials amb incidència territorial.

2. L'ordenació del territori s'exercix mitjançant els instruments previstos en esta llei i comprén la formulació, l'aprovació, el seguiment, l'avaluació i la revisió d'estos instruments.

Article 3. *Competències en matèria d'ordenació del territori*

1. La competència en matèria d'ordenació del territori correspon a la Generalitat, sense perjuí de les competències estatals.

2. La competència en ordenació del territori s'exercirà en coordinació amb les atribuïdes per les lleis sectorials que incidisquen en els processos de conservació, transformació i ús del sòl.

3. L'exercici de les competències en ordenació del territori per la Generalitat respectarà la garantia institucional de l'autonomia local. La intervenció autonòmica es referirà als aspectes d'interés supramunicipal.

Article 4. *Fins de l'ordenació del territori*

1. L'ordenació del territori de la Comunitat Valenciana perseguix els fins següents:

a) Garantir un desenrotllament territorial sostenible i equilibrat que millore la qualitat de vida de la població.

b) Preservar el medi ambient, el paisatge i el patrimoni cultural, assegurant la utilització racional dels recursos naturals.

c) Reduir els desequilibris territorials i impulsar la cohesió social i econòmica.

d) Mitigar i adaptar el territori davant del canvi climàtic.

e) Assegurar l'accés de la ciutadania als servicis, les dotacions i les infraestructures essencials.

2. Amb este fi, la Generalitat, en particular:

a) Afavorirà un sistema d'assentaments funcional i equilibrat territorialment.

b) Promourà la distribució adequada d'usos del sòl i l'eficiència en la implantació d'infraestructures.

c) Integrarà la protecció de recursos naturals i culturals en totes les polítiques sectorials amb incidència territorial.

d) Impulsarà l'eficiència energètica, l'ús d'energies renovables i l'economia circular en el territori.

e) Coordinarà les actuacions públiques i privades amb impacte supramunicipal, respectant l'autonomia local.

Article 5. *Concepte i continguts de l'activitat urbanística*

L'activitat urbanística, com a funció pública, comprén:

a) L'ordenació i el control de l'ocupació i la utilització del sòl mitjançant els instruments de planejament previstos en esta llei.

b) La regeneració i la renovació dels teixits urbans i la urbanització del sòl rural, amb criteris de sostenibilitat ambiental, social i econòmica.

c) La gestió i l'execució del planejament, inclosa la determinació de la forma de gestió i la supervisió de les obres.

d) La regulació i la intervenció en els mercats del sòl i de la vivenda mitjançant els instruments establits per la legislació bàsica i esta llei.

e) La disciplina urbanística: inspecció, restabliment de la legalitat i sanció d'infraccions.

f) La protecció del patrimoni arquitectònic, històric, cultural i natural.

g) La participació de la comunitat en les plusvàlues i l'equidistribució de beneficis i càrregues.

h) L'obtenció de dotacions públiques i vivenda protegida en els termes que establixen esta llei i la legislació aplicable.

Article 6. *Principis i garanties de l'activitat urbanística*

En l'exercici de l'activitat urbanística es garantiran:

a) La direcció pública dels processos territorials i urbanístics.

b) La participació de la comunitat en les plusvàlues generades, d'acord amb la legislació bàsica estatal i amb esta llei.

c) La informació i participació ciutadana.

d) La col·laboració entre iniciativa pública i privada.

e) La integració dels principis de desenrotllament sostenible.

f) La cohesió social i territorial.

Article 7. *Competències per a l'exercici de l'activitat urbanística*

1. La Generalitat i els municipis exerciran les potestats de planejament, gestió i disciplina urbanística, d'acord amb el que establix esta llei.

2. Correspondrà als municipis, a més de les competències urbanístiques que esta llei i la legislació de règim local els assigne, les altres no atribuïdes expressament a la Generalitat.

3. Les diputacions provincials prestaran assistència i col·laboració als municipis en els termes establits en la legislació reguladora de les bases del règim local i en esta llei.

Article 8. *Objectius de l'activitat urbanística*

1. L'activitat urbanística té els objectius següents:

a) Definir el règim urbanístic del sòl amb la finalitat de garantir el compliment dels drets i els deures de la propietat d'acord amb la seua funció social.

b) Impulsar la iniciativa privada i la llibertat d'empresa en la promoció i l'edificació, dins dels límits que establisca la planificació urbanística i econòmica.

c) Promoure les condicions necessàries perquè siga efectiu el dret a una vivenda digna i assequible.

d) Garantir sòl necessari per al desenrotllament econòmic de la Comunitat Valenciana.

e) Protegir el medi ambient, els recursos naturals i el paisatge, garantint la sostenibilitat ambiental de la transformació urbana.

f) Conservar i valorar el patrimoni històric, cultural, paisatgístic i arquitectònic.

g) Assegurar l'equitativa distribució de beneficis i càrregues i la participació de la comunitat en les plusvàlues previstes en la legislació del sòl.

2. Les administracions públiques i els particulars orientaran les seues actuacions a l'assoliment d'estos objectius.

Article 9. *Participació dels particulars*

1. Els particulars poden participar en el desenrotllament de l'activitat urbanística formulant iniciatives i propostes de planejament en els termes que indica esta llei i col·laborant amb les administracions públiques competents en la seua elaboració i tramitació.

2. Els particulars tenen dret a formular al·legacions i peticions en relació amb l'activitat urbanística, les quals es regiran per les normes generals del procediment administratiu comú i les que regulen l'exercici del dret de petició, sense perjuí de les particularitats dels procediments que establix esta llei.

3. Tota persona té dret a ser informada per l'ajuntament del règim urbanístic vigent aplicable a una parcel·la o immoble determinat.

4. Es reconeix a tots els ciutadans, propietaris o no, la participació en l'activitat administrativa d'execució del planejament, en els termes que establix esta llei.

TÍTOL I
Ordenació territorial

CAPÍTOL I
Principis i directrius generals

SECCIÓ 1a. LA INFRAESTRUCTURA VERDA I EL PAISATGE

Article 10. *La infraestructura verda: concepte i funcions*

1. La infraestructura verda és el sistema territorial bàsic integrat pels àmbits i els llocs de més valor ambiental, cultural, agrícola i paisatgístic, per les àrees del territori la transformació de les quals comporte riscos o costos ambientals significatius i pels corredors ecològics i altres connexions funcionals que relacionen estos elements.

2. La infraestructura verda es projecta sobre el conjunt del territori de la Comunitat Valenciana, inclosos els sòls urbans i urbanitzables, a fi d'orientar les transformacions urbanes i garantir la integració de les seues determinacions en el planejament urbanístic municipal.

3. Les determinacions relatives a la infraestructura vinculen al planejament urbanístic en els termes que establix esta llei.

4. Les funcions de la infraestructura verda seran les següents:

a) Conservar i restaurar la biodiversitat i els ecosistemes, i assegurar la connectivitat ecològica.

b) Protegir i valorar el patrimoni natural, cultural i paisatgístic, i millorar la qualitat de l'espai públic.

c) Orientar el disseny eficient del territori i prioritzar alternatives de desenrotllament i edificació compatibles amb la capacitat d'acolliment del medi.

d) Integrar usos i dotacions públiques compatibles i promoure la mobilitat activa i no motoritzada.

e) Previndre i mitigar els riscos naturals o induïts significatius, reforçant la resiliència territorial.

f) Contribuir a la mitigació i l'adaptació al canvi climàtic, a l'eficiència energètica i a l'economia circular.

g) Afavorir la continuïtat dels sòls agraris estratègics i dels paisatges identitaris.

h) Coordinar les seues determinacions amb la legislació i el planejament sectorials aplicables.

Article 11. *Espais que integren la infraestructura verda*

1. Integren, en particular, la infraestructura verda:

a) Els espais inclosos en la xarxa de protecció ambiental definida per la normativa estatal i autonòmica i pels instruments internacionals, incloent, almenys, la Xarxa Natura 2000, els espais naturals protegits i altres àrees protegides.

b) Els aiguamolls i les seues zones de protecció; el litoral, el domini públic maritimoterrestre i les seues servituds.

c) Les muntanyes i les masses forestals de domini públic i els terrenys forestals estratègics.

d) Els sòls agraris d'alt valor i els mosaics agraris identitaris, inclosos els regadius històrics que es determinen.

e) Els corredors ecològics, els connectors i les àrees d'amortiment necessaris per a assegurar la continuïtat funcional dels sistemes naturals.

f) La xarxa hidrològica, els llits fluvials i les seues zones de flux preferent, les àrees inundables i els perímetres de protecció de captacions.

g) Les zones crítiques per riscos naturals o induïts significatius, delimitades i caracteritzades per l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana o pels seus instruments de desenrotllament.

h) Els béns de rellevància cultural i els seus entorns, quan ho determine el seu règim de protecció o l'ordenació territorial.

i) Els sistemes generals d'espais lliures i els espais en sòl urbà i urbanitzable que el pla urbanístic municipal identifique i justifique com a integrants de la infraestructura verda.

j) Qualsevol altre espai que determine la legislació sectorial aplicable o la planificació territorial.

2. La planificació territorial i urbanística establirà, respecte dels espais assenyalats en l'apartat anterior, els objectius, els criteris i el règim d'usos i aprofitaments permesos, condicionats i prohibits, assegurant la seua coherència amb la legislació sectorial aplicable i la deguda justificació de les delimitacions i les compatibilitzacions.

Article 12. *El paisatge: definició, objectiu i finalitats*

1. A l'efecte d'esta llei, s'entén per paisatge qualsevol part del territori, tal com és percebuda pels qui l'habiten, el caràcter del qual resulta de la interacció de factors naturals i humans.

2. El paisatge s'integrarà en totes les polítiques sectorials que incidisquen en estes, en els àmbits autonòmic, supramunicipal i local. En el marc del Conveni europeu del paisatge, la planificació territorial i urbanística i les actuacions amb incidència en el paisatge s'orientaran a la consecució dels objectius següents:

a) Identificar els paisatges i analitzar les seues característiques, valors i transformacions.

b) Protegir els paisatges més valuosos i socialment apreciats.

c) Adoptar mesures de gestió, manteniment, rehabilitació i salvaguarda de la qualitat, a partir dels objectius de qualitat paisatgística que s'establisquen per a estos.

d) Ordenar els paisatges per a la seua millora, restauració, modificació, regeneració o requalificació.

Estos objectius comprenen tant els paisatges naturals i rurals com els urbans i periurbans.

3. Es consideren paisatges de rellevància regional els que, per la seua escala, singularitat, estima social i valors, són representatius de la diversitat territorial i de la identitat de la Comunitat Valenciana. Estos paisatges s'identifiquen en l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

4. El paisatge condicionarà la planificació territorial i urbanística, la implantació d'usos, activitats i infraestructures, la gestió i conservació d'espais naturals i la conservació i valoració d'espais culturals. Amb este fi, els plans i els projectes incorporaran criteris, condicionants, normes i mesures d'integració paisatgística, que, quan siga procedent, s'establiran mitjançant els instruments de paisatge que preveu esta llei.

5. Els instruments de paisatge per a la protecció, la gestió i l'ordenació dels paisatges són:

a) Els estudis de paisatge, que analitzen l'ordenació territorial i urbanística i els processos que incidixen en el paisatge, identifiquen els paisatges, fixen objectius de qualitat paisatgística i establixen mesures destinades a la seua protecció, ordenació i gestió.

b) Els estudis d'integració paisatgística, que valoren els efectes de plans, projectes i actuacions sobre el caràcter i la percepció del paisatge i establixen mesures per a

evitar o mitigar els efectes negatius. Es considerarà que un pla, projecte o actuació s'integra en el paisatge quan s'adequa als objectius de qualitat establits, si és el cas, per a este paisatge.

c) Els inventaris de paisatge, que identifiquen i caracteritzen els paisatges d'un àmbit territorial i determinen el seu valor, fragilitat i visibilitat. Amb caràcter general, tindran com a àmbit d'actuació el terme municipal, i s'aprovaran amb independència de plans o projectes. Podran aprovar-se a partir de la informació inclosa en estudis de paisatge corresponents a plans en tramitació encara no aprovats. Els estudis de paisatge o d'integració paisatgística que es proposen en àmbits amb inventari de paisatge aprovat arreplegaran la caracterització i la valoració prevista en este, concretant-la i, si és el cas, ampliant-la.

6. L'aprovació dels instruments de paisatge correspon a:

a) L'òrgan competent per a l'aprovació o l'autorització de l'instrument territorial o urbanístic o del projecte al qual acompanyen, en el cas dels estudis de paisatge i dels estudis d'integració paisatgística, que s'aprovaran juntament amb estos.

b) La direcció general competent en matèria de paisatge, en el cas dels inventaris de paisatge.

7. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i paisatge publicarà manuals i guies per a facilitar l'aplicació adequada de les polítiques de paisatge i per a aprofundir en la metodologia d'elaboració dels instruments de paisatge. Mitjançant una orde del conseller competent, podran establir-se criteris generals i específics d'integració paisatgística de caràcter obligatori en els termes que preveu esta llei i en el seu desplegament reglamentari.

8. Els instruments de paisatge se sotmetran, en tot cas, a participació pública i a consulta de les administracions públiques afectades, perquè es pronuncien en el mateix termini que el previst per al procediment del pla, l'instrument territorial o urbanístic o el projecte al qual acompanyen. La participació pública tindrà per objecte:

a) Fer accessible, a través dels instruments de paisatge, la informació rellevant sobre les actuacions previstes pel pla o projecte al qual acompanyen, els efectes sobre el paisatge existent i la qualitat dels paisatges resultants, siguen naturals, rurals, urbans o periurbans.

b) Obtindre informació útil del públic interessat i facilitar l'exercici del dret a formular observacions i comentaris en les fases inicials del procediment en les quals estiguen obertes totes les opcions.

c) En els inventaris de paisatge i en els estudis de paisatge i d'integració paisatgística, conéixer l'opinió i les preferències del públic interessat respecte del valor dels paisatges concernits, de la definició dels objectius de qualitat

paisatgística i de les opcions considerades en els plans o projectes als quals acompanyen.

SECCIÓ 2a. CRITERIS D'OCUPACIÓ DEL SÒL

Article 13. *Criteris generals de creixement territorial i urbà*

1. La planificació urbanística i territorial classificarà sòl urbà i sòl urbanitzable en la dimensió necessària per a satisfer les necessitats justificades i impedir l'especulació, amb base en necessitats reals, previstes o sobrevingudes, i motivarà les expectatives i les possibilitats estratègiques de cada municipi en el seu context supramunicipal.

2. Amb la finalitat de procurar un desenrotllament territorial i urbanístic sostenible, la planificació territorial i urbanística:

a) Prioritzarà i, si és el cas, promourà la culminació dels desenrotllaments existents i l'ocupació sostenible del sòl mitjançant la rehabilitació i la reutilització del parc edificat, inclosa, quan siga procedent, l'adaptació d'usos de conformitat amb el planejament i amb esta llei, com a opció preferent davant del nou creixement.

b) Impulsarà la rehabilitació edificatòria, la regeneració i la renovació urbanes, així com l'ús de les vivendes desocupades.

c) Ajustarà el creixement a la capacitat de les infraestructures i els servicis existents o planificats, evitant sobredimensionaments.

d) Haurà d'integrar la prevenció del risc d'incendis en la interfície urbanoforestal, d'acord amb la legislació forestal i de protecció civil, i exigirà la justificació de la suficiència de les mesures preventives en les noves transformacions urbanístiques.

3. El creixement territorial i urbà incorporarà el principi de prevenció d'accidents greus derivats d'activitats o instal·lacions perilloses. Els instruments d'ordenació evitaran la localització d'usos vulnerables en les zones d'afecció i condicionaran, quan siga procedent, l'ordenació i la implantació de nous usos a les mesures de prevenció i mitigació necessàries i a les condicions que establisquen els òrgans competents en matèria de seguretat industrial i de protecció civil.

Article 14. *Criteris generals d'ordenació i integració paisatgística*

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

a) Les construccions s'adaptaran al caràcter del lloc, rural o urbà, en particular tenint en compte els elements culturals existents.

b) Es respectaran els elements culturals, la topografia i la vegetació com a condicionants del caràcter del paisatge, i es consideraran de referència per als projectes.

c) Totes les actuacions garantiran la percepció i l'accessibilitat visual del paisatge. Amb esta finalitat:

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

2n. Amb caràcter general, es preservaran de la urbanització i de l'edificació els elements dominants que constituïsquen referències visuals del territori, en particular les crestes de muntanyes, les cúspides del terreny, les vores de penya-segats, les zones amb pendents elevats, les fites i les elevacions topogràfiques.

3r. Es delimitaran, si és el cas, zones de protecció visual entorn dels punts d'observació que faciliten les vistes més significatives i les que contribuïsquen a la valoració de la infraestructura verda.

d) Les unitats de paisatge definides en els instruments de paisatge seran referència preferent per a la zonificació del territori en els plans territorials i urbanístics.

e) Els desenrotllaments territorials i urbanístics s'integraran en la morfologia del territori i del paisatge, definiran adequadament les siluetes urbanes, prevoran espai suficient per a la definició adequada de les vores i de les transicions entre usos, i preservaran la singularitat i la identitat visual del lloc.

f) La planificació establirà determinacions per al control formal i volumètric de les actuacions amb incidència en la qualitat del paisatge urbà, amb la finalitat de garantir, mitjançant el disseny dels espais públics i del viari, la funcionalitat de la infraestructura verda i el manteniment de les principals vistes i perspectives.

Article 15. *Criteris generals d'ordenació dels recursos hídrics en el territori*

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

a) Identificarà les masses d'aigua, superficials i subterrànies i les zones humides, així com les zones vulnerables i sensibles a la contaminació de les aigües, i regularà perímetres de protecció entorn de les captacions d'aigua per a la producció d'aigua potable.

b) Adaptarà els nous desenrotllaments territorials a la gestió i l'ús sostenible a llarg termini de les masses d'aigua.

c) Situarà espais lliures d'edificació al costat del domini públic hidràulic, al llarg de tota la seua extensió i en les zones amb elevada perillositat per inundacions, i promourà el bon estat de les masses d'aigua, els paisatges d'aigua i el seu patrimoni hidràulic.

d) Respectarà el règim hidrològic, la morfologia dels llits i l'espai fluvial riberencs, llevat que hi haja causes justificades d'interés general.

e) Prevorà infraestructures de sanejament i de depuració que eviten abocaments contaminants al subsol i al domini públic hidràulic i maritimoterrestre, i que asseguren la qualitat mínima dels efluents segons la normativa aplicable.

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

g) Es coordinarà amb els plans hidrològics i amb els plans de gestió del risc d'inundació vigents.

Article 16. *Criteris d'integració de les infraestructures*

Els instruments d'ordenació territorial i urbanística:

a) Fixaran les reserves de sòl necessàries per a la construcció o l'ampliació d'infraestructures supramunicipals, dissenyades i implantades considerant la morfologia i la permeabilitat del territori, la seua integració en el paisatge, la seua afecció a la infraestructura verda i la prevenció de riscos naturals i induïts.

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

c) Minimitzaran els efectes barrera i garantiran la permeabilitat ecològica i funcional, incorporant solucions d'integració paisatgística i, quan siga procedent, passos de fauna i mesures de connectivitat.

d) Coordinaran el seu traçat amb la planificació sectorial i amb la infraestructura verda per a evitar duplicitats i afeccions innecessàries.

Article 17. *Criteris per a l'ordenació del medi rural valencià*

1. Els nous desenrotllaments urbans i l'ordenació dels existents en els municipis del sistema rural valencià s'adaptaran a les seues condicions històriques d'escala, morfologia territorial, entorn paisatgístic i valor cultural. S'evitaran les

transformacions que desvirtuen el caràcter rural dels assentaments i els valors de l'espai en què s'emmarquen.

2. La planificació territorial i urbanística:

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

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

Article 18. *Millora de la qualitat de vida en les ciutats*

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

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

3. L'ordenació d'usos i el disseny urbà atendran els principis d'accessibilitat universal i de mobilitat sostenible, amb un sistema de transport públic eficient i fiable, i garantiran l'accessibilitat i la seguretat del trànsit per als vianants i ciclista, mitjançant una adequada estructura i morfologia dels carrers, espais públics i seccions viàries.

4. Els nous espais públics i les seues reformes hauran de configurar la imatge urbana com a resultat d'un projecte unitari, coherent i articulat per la infraestructura verda urbana i la xarxa d'espais de dotació. En cap cas els espais públics hauran de conformar-se com a mer resultat residual i inconnex de les implantacions privades.

5. L'ordenació de l'edificació i dels usos s'ajustarà a criteris d'eficiència energètica, reducció d'emissions i de residus, i a la implantació d'energies renovables i al foment de l'economia circular.

Article 19. *Cohesió social*

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

2. Les polítiques i els plans de les administracions públiques en matèria d'urbanisme i ordenació del territori inclouran mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre dones i hòmens i l'atenció a la infància, a les persones majors i a altres col·lectius que requerisquen protecció especial en el disseny urbà.

3. L'ordenació urbanística reservarà sòl per a vivendes subjectes a algun règim de protecció pública amb una distribució territorial equilibrada i una connexió adequada amb equipaments i servicis.

4. Els plans municipals ordenaran les reserves de dotacions públiques i l'obtenció del sòl necessari per a implantar-les, d'acord amb la planificació sectorial en matèria sanitària, educativa, de servicis socials, administrativa i d'infraestructures.

CAPÍTOL II
Instruments d'ordenació territorial

SECCIÓ 1a. DETERMINACIONS GENERALS

Article 20. *Instruments d'ordenació territorial*

L'ordenació territorial es realitzarà mitjançant els següents instruments d'ordenació:

a) L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

b) Els plans d'acció territorial, de caràcter sectorial o integrat.

SECCIÓ 2a. L'ESTRATÈGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Article 21. *Concepte*

1. L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana és l'instrument marc de l'ordenació del territori en l'àmbit de la Comunitat Valenciana i té com a finalitat aconseguir un territori integrador en el pla social, respectuós ambientalment i competitiu econòmicament.

2. L'Estratègia territorial té caràcter obert i evolutiu i, en els termes d'esta llei, serà objecte d'actualització periòdica o puntual per a assegurar la seua eficàcia continuada com a instrument marc.

Article 22. *Funcions, objectius i contingut*

1. Són funcions de l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana:

a) Identificar les grans oportunitats del territori i proposar les accions necessàries per al seu aprofitament racional i sostenible.

b) Establir els objectius, els principis i els criteris que constituïxen el marc de referència de les decisions amb incidència territorial.

c) Orientar els processos de planificació territorial i urbanística cap a la consecució del model territorial desitjat per la ciutadania.

d) Definir les estratègies adequades per a l'ordenació i la gestió de la infraestructura verda del territori.

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

2. Els objectius i els principis directors de l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana tenen caràcter orientatiu per als plans d'acció territorial i els plans urbanístics municipals.

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

a) Objectius territorials estratègics establits a mitjà i llarg termini i amb un elevat consens social, i els indicadors per a avaluar el seu grau de compliment.

b) Diagnòstic territorial, que expresse els principals problemes, tendències i oportunitats del territori de la Comunitat Valenciana i propose escenaris i possibles opcions de futur.

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

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

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

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

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

4. L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana permet declarar àmbits estratègics i projectes territorials estratègics amb la finalitat de complir els objectius, els principis i els criteris previstos en esta. La declaració es realitzarà per acord del Consell.

Article 23. *Documentació*

L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana es formalitzarà amb documentació gràfica i escrita adequada per a la definició dels seus continguts i comprendrà, almenys:

a) Síntesi del diagnòstic territorial, que expressarà els grans reptes territorials de la Comunitat Valenciana, mitjançant la identificació de les opcions i els riscos de futur existents.

b) Línies d'acció, iniciatives i orientacions definides de manera coherent i interrelacionada per a l'organització i el desenrotllament del territori.

c) Directrius d'ordenació territorial, que establiran el seu propi àmbit i grau de vinculació.

d) Estudi per a l'avaluació ambiental estratègica.

Article 24. *Formulació*

1. Correspon a la Conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme promoure l'elaboració, la formulació i l'actualització de l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Els òrgans competents per a la formulació de l'Estratègia territorial podran elaborar documents preliminars, que servisquen d'orientació per a la seua redacció, així com per a suscitar consultes i negociacions amb les diferents administracions públiques afectades i amb els agents econòmics i socials. Estos documents, que es podran exposar al públic, només tindran efectes administratius interns, i es consideraran actes preparatoris de la redacció definitiva del corresponent instrument d'ordenació.

3. L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana se sotmetrà al procediment ordinari d'avaluació ambiental estratègica.

Article 25. *Tramitació i aprovació*

1. Emés el document d'abast ambiental i finalitzada la redacció de l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme, simultàniament:

a) El sotmetrà a informació pública, per un període mínim de dos mesos, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la web de la Generalitat.

b) Es recaptaran informes de les administracions públiques les competències de les quals resulten directament afectades per les determinacions de l'estratègia. Respecte dels municipis, la seua participació s'articularà mitjançant el tràmit d'informació pública, en el qual podran formular al·legacions i suggeriments, sense que siga preceptiva la sol·licitud individual d'informe a cada ajuntament.

c) La falta d'emissió en el termini de dos mesos dels informes assenyalats no interromprà la tramitació del procediment.

2. Conclosos els tràmits assenyalats i havent informat sobre les al·legacions presentades, la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme es pronunciarà sobre estes i introduirà les modificacions oportunes i, després de l'emissió de la declaració ambiental estratègica, ho aprovarà provisionalment i ho

elevarà al Consell de la Generalitat per a la seua aprovació definitiva, mitjançant un decret.

Article 26. *Publicació i vigència*

1. L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* del decret pel qual s'aprova.

2. L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana tindrà vigència indefinida, sense perjuí dels terminis i altres circumstàncies que es puguen establir en esta per a la seua revisió.

3. L'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana es podrà modificar d'acord amb el procediment que establix esta llei per a la seua aprovació. En el cas de les modificacions puntuals, l'òrgan ambiental determinarà cas per cas si se seguix el procediment ambiental ordinari o el simplificat.

4. Les actualitzacions puntuals necessàries per a incorporar noves operacions o actuacions d'inversió, públiques o privades, i els ajustos derivats del seguiment i de l'experiència d'aplicació es tramitaran pel procediment simplificat, que inclourà un període d'informació pública d'un mes, anunciat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el portal web de la Generalitat. Conclòs este tràmit, correspondrà a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme resoldre sobre la seua aprovació definitiva. L'avaluació ambiental d'estes actualitzacions s'efectuarà, amb caràcter general, pel procediment simplificat i de manera coherent amb la ja realitzada per als plans o els projectes que s'integren.

SECCIÓ 3a. ELS PLANS D'ACCIÓ TERRITORIAL

Article 27**.** *Concepte i tipus*

1. Els plans d'acció territorial són instruments d'ordenació territorial que desenrotllen, en àmbits territorials concrets o en el marc de sectors específics, els objectius i criteris d'esta llei i de l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana. L'àmbit dels plans d'acció territorial pot comprendre totalment o parcialment diversos termes municipals.

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

Article 28. *Contingut*

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

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

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

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

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

e) Definir accions i projectes d'àmbit supramunicipal en matèria d'infraestructures, vivenda o medi ambient.

f) Proposar directrius i fórmules de governança territorial, per a assegurar un desenrotllament territorial eficient i racional.

2. Estos plans podran:

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

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

c) Modificar les determinacions de l'ordenació estructural dels plans d'àmbit municipal, així com ordenar l'adaptació d'estos a les seues noves previsions, fixant terminis a este efecte, sense perjuí de la seua executivitat immediata, fins i tot en absència d'adaptació del planejament municipal.

d) Definir directament l'ordenació detallada d'un àmbit i establir mecanismes d'obtenció de sòl per expropiació o reparcel·lació.

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

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

b) Delimitació de l'àmbit i determinacions d'ordenació estructural i, si és el cas, detallada aplicables.

c) Directrius i criteris de coordinació amb la planificació sectorial i urbanística municipal.

d) Programa d'actuacions, amb previsions temporals i mecanismes de seguiment.

Article 29. *Documentació*

Els plans d'acció territorial es formalitzaran amb la documentació gràfica i escrita adequada per a la definició del seu contingut i per a la seua avaluació ambiental. Només seran exigibles la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat econòmica en el cas que es proposen actuacions de transformació urbanística, i caldrà adequar els seus continguts a l'escala d'estos plans. Tot això sense perjuí de la pertinència de la memòria econòmica relacionada amb el programa d'actuacions del pla.

Article 30. *Formulació*

1. Els òrgans competents per a formular els plans d'acció territorial podran elaborar documents preliminars, que servisquen d'orientació per a la seua redacció, així com per a suscitar consultes i negociacions amb les diferents administracions públiques afectades i amb els agents econòmics i socials. Estos documents, que es podran exposar al públic a fi de possibilitar la participació ciutadana, només tindran efectes administratius interns, i es consideraran actes preparatoris de la redacció definitiva del corresponent instrument d'ordenació.

2. Els plans d'acció territorial se sotmetran al procediment ordinari d'avaluació ambiental estratègica.

3. A proposta de l'òrgan que el formule, per termini màxim d'un any i àmbit territorial definit, el Consell de la Generalitat podrà acordar la suspensió de llicències i d'acords de programació amb la finalitat d'estudiar la seua elaboració o reforma.

4. Emés el document d'abast ambiental, s'acordarà la seua informació al públic per un espai de dos mesos, que s'anunciarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la web de la Generalitat. Este acord determinarà, per si mateix, la suspensió de l'atorgament de llicències i de l'adopció d'acords aprovatoris de programes, en les àrees del territori les noves determinacions de les quals suposen modificació de l'ordenació urbanística vigent, pel termini màxim d'un any. L'administració que formule el pla podrà excloure de la suspensió les actuacions que siguen compatibles amb les determinacions existents i amb les previstes en el pla en tramitació.

Article 31. *Aprovació definitiva i efectes*

1. Emesa la declaració ambiental estratègica, correspondrà al Consell de la Generalitat l'aprovació definitiva mitjançant decret dels plans d'acció territorial.

2. Els plans d'acció territorial podran desenrotllar, completar o modificar l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, qualsevol altre pla d'acció territorial o pla urbanístic per al seu àmbit geogràfic específic, a conseqüència de l'anàlisi territorial més detallada desenrotllada en el pla. A este efecte incorporaran, si és el cas, un annex en el qual es concretaran les millores o les modificacions que es proposen i les raons que les justifiquen.

Article 32. *Publicació i vigència*

1. Els plans d'acció territorial entraran en vigor l'endemà de la publicació del decret del Consell de la Generalitat de la seua aprovació definitiva en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, amb transcripció de les seues determinacions normatives.

2. Els plans d'acció territorial tindran vigència indefinida, sense perjuí dels terminis i altres circumstàncies que es puguen establir en estos per a la seua revisió o modificació.

3. En el cas de les modificacions puntuals, l'òrgan ambiental determinarà cas per cas si se seguix el procediment ambiental ordinari o el simplificat.

CAPÍTOL III
Els projectes d'interés autonòmic

Article 33. *Concepte i finalitat*

1. El Consell, a iniciativa pública, privada o mixta, podrà declarar projecte d'interés autonòmic la inversió de caràcter terciari, industrial o logístic que, pel seu impacte supramunicipal i rellevància estratègica, afavorisca de manera duradora el desenrotllament econòmic, social i ambiental de la Comunitat Valenciana.

2. La declaració es basarà, almenys, en els indicadors següents:

a) Volum d'inversió i generació d'ocupació estable.

b) Innovació o reconversió sectorial.

c) Millora de la competitivitat i de la cohesió territorial.

3. El projecte d'interés autonòmic podrà localitzar-se en qualsevol classe de sòl. Quan afecte sòl no urbanitzable protegit o integrat en la infraestructura verda, el Consell valorarà la compatibilitat territorial i ambiental.

4. La declaració conferix compatibilitat immediata amb el planejament vigent. Els instruments d'ordenació municipal s'adaptaran en la primera revisió que es tramite.

5. Queden exclosos els usos residencials, excepte els complementaris que no superen el cinc per cent de l'edificabilitat total autoritzada.

6. Els criteris objectius de valoració, els estàndards urbanístics i la resta de condicions tècniques s'establiran reglamentàriament.

Article 34. *Declaració i efectes*

1. La declaració de projecte d'interés autonòmic s'efectuarà per acord del Consell, a proposta de la conselleria competent en ordenació del territori.

2. L'acord determinarà, amb caràcter general:

a) La identificació del promotor i les seues obligacions essencials.

b) Els òrgans competents per als títols habilitadors urbanístics, ambientals i, si és el cas, la declaració d'utilitat pública i ocupació urgent.

c) Els terminis màxims d'execució i el règim de garanties financeres.

3. La declaració caducarà si, en el termini que es fixe reglamentàriament, no s'ha aprovat el projecte tècnic.

4. Els efectes sobre el planejament, la gestió urbanística i les llicències es desenrotllaran reglamentàriament.

Article 35. *Procediment*

1. El procediment per a la declaració i execució d'un projecte d'interés autonòmic es regularà reglamentàriament i garantirà:

a) La publicitat i informació pública.

b) L'audiència als municipis i les administracions sectorials afectades.

c) La coordinació amb l'avaluació ambiental estratègica quan resulte exigible.

2. Els tràmits inherents a un projecte d'interés autonòmic tindran caràcter preferent i se substanciaran en els terminis abreujats que fixe el reglament.

3. La documentació mínima i les garanties de seguiment, control i eventual revocació s'establiran igualment per reglament.

TÍTOL II
Estatut de la propietat del sòl

CAPÍTOL I
Principis generals de l'estatut del dret de propietat

Article 36. *Contingut del dret de propietat del sòl*

1. La funció social de la propietat delimita les facultats i els deures urbanístics que integren el seu contingut.

2. Els drets i deures de la propietat del sòl resulten de la seua classificació i, quan siga procedent, de la seua qualificació, així com de la seua situació bàsica de sòl rural o urbanitzat d'acord amb la legislació bàsica estatal. Estes determinacions vinculen els terrenys, les construccions i les edificacions als usos i les destinacions fixats en el planejament.

3. L'exercici de qualsevol facultat exigix el compliment previ dels deures establits per esta llei i pel planejament.

4. La urbanització, l'edificació i l'ús del sòl s'ajustaran a esta llei, al planejament i a la legislació aplicable, inclosa la bàsica de l'Estat.

Article 37. *Sòl urbà*

1. Tenen la condició de sòl urbà:

a) Els solars.

b) Els àmbits que, sense reunir la condició de solar, disposen d'accés per via urbana i de connexió a les xarxes de proveïment d'aigua potable, sanejament i subministrament d'energia elèctrica, amb característiques adequades per a atendre els usos existents i els previstos pel planejament, i estiguen integrats en la malla urbana.

c) Els àmbits que, integrats en la malla urbana, tinguen edificació d'acord amb el planejament en més de la mitat de la seua superfície.

2. Tindran la consideració de sòl urbà consolidat per la urbanització els terrenys que el pla no subjecte a actuacions integrades.

3. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat per la urbanització els terrenys subjectes a actuacions integrades quan concórrega algun dels supòsits següents:

a) Que, fins i tot havent estat prèviament urbanitzats, s'integren en àrees de reforma interior que requerisquen completar dotacions o millorar la urbanització per a

implantar nous usos, tipologies edificatòries o aprofitaments, o per canvi de funció o d'estructura urbana.

b) Que configuren àrees de nova urbanització adjacents al sòl urbà sense entitat suficient per a delimitar un sector de planejament.

c) Que presenten dèficits d'urbanització o de dotacions que justifiquen la seua subjecció a una actuació integrada.

Article 38. *Concepte de solar*

1. Tenen la condició de solar les parcel·les de sòl urbà aptes per a l'edificació que complisquen els requisits següents:

a) Accés rodat per via pública pavimentada, oberta a l'ús públic en condicions adequades. No justifiquen este servici les rondes perimetrals respecte dels seus màrgens exteriors ni les vies de comunicació entre nuclis, excepte en travessies i des del primer encreuament amb un carrer propi del nucli cap a l'interior.

b) Subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica, amb cabal i potència suficients per a l'edificació prevista.

c) Evacuació d'aigües residuals a xarxa de clavegueram connectada a una estació depuradora o un sistema de tractament autoritzat. En cap cas l'evacuació a séquies o fosses sèptiques justifica este servici. Quan no resulte justificada i degudament motivada la instal·lació d'un sistema col·lector per absència d'avantatge ambiental o per cost desproporcionat, el pla podrà prevore sistemes individuals o altres equivalents que asseguren un nivell de protecció ambiental equiparable i el compliment de la normativa d'aigües i de residus. En estos supòsits, el pla i, si és el cas, l'ordenança municipal establiran les condicions de disseny, explotació, manteniment i gestió de llots i residus, i podrà exigir-se l'acreditació del seu compliment mitjançant un pla de manteniment i gestió o contracte vigent amb entitat habilitada o operador autoritzat, o sistema equivalent.

d) Accés per als vianants, enllumenat públic i vorera encintada o una solució equivalent, almenys en una de les vies a les quals la parcel·la done front. Quan concórreguen diverses vies, el planejament o, en defecte d'això, l'ajuntament podrà exigir l'execució d'estes obres en més d'una quan ho requerisquen la seguretat per als vianants, l'accessibilitat universal o la coherència de la urbanització circumdant.

e) Urbanització executada d'acord amb les alineacions, les rasants i altres condicions tècniques establides pel pla.

2. Les parcel·les subjectes a actuació integrada adquiriran la condició de solar quan, a més dels requisits de l'apartat anterior, s'hagen executat les infraestructures

mínimes d'integració i connexió amb l'entorn territorial fins al punt de connexió amb les xarxes generals o en la forma prevista en el programa d'actuació per a cada fase.

3. La condició de solar s'extingix per la seua integració en actuacions de reforma, regeneració o renovació urbana que requerisquen noves operacions de transformació urbanística del sòl.

Article 39. *Règim d'edificació dels solars*

1. L'edificació de parcel·les que encara no tinguen la condició de solar només podrà autoritzar-se si es garantix, amb caràcter previ o simultani, l'execució completa de les obres d'urbanització necessàries per a dotar-les d'esta condició i es complixen tots els requisits següents:

a) La prestació de garantia suficient per l'import íntegre d'estes obres, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes del sector públic.

b) El compromís de no ocupar ni utilitzar l'edificació fins a la terminació i la recepció de les obres d'urbanització.

c) La constància d'este compromís i de la garantia en la llicència urbanística, en les escriptures de declaració d'obra nova i en tot negoci jurídic que implique transmissió de la propietat o de l'ús.

2. Els solars hauran d'edificar-se dins dels terminis i les condicions establits pel planejament o, en defecte d'això, per l'ajuntament. Els titulars hauran de sufragar les càrregues d'urbanització que els graven i compensar, quan siga procedent, l'excedent d'aprofitament.

Article 40. *Sòl urbanitzable*

1. El planejament urbanístic classificarà com a sòl urbanitzable els terrenys de nova transformació o expansió urbana.

2. La classificació com a sòl urbanitzable implica únicament l'aptitud dels terrenys per a la seua urbanització.

3. Fins a l'aprovació de l'ordenació detallada i la seua programació, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable quedaran subjectes, a més de les limitacions imposades per altres lleis, a les següents:

a) Només podran realitzar-se construccions vinculades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o similars, directament relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca, d'acord amb els plans o les normes de la conselleria competent en agricultura, amb un informe previ d'esta, així com les vinculades funcionalment a l'execució i el manteniment de servicis públics.

b) El tipus de construcció haurà de ser adequat al seu emplaçament i condició aïllada, d'acord amb les normes del planejament aplicable; es prohibixen les edificacions pròpies del sòl urbà.

c) En divisions i segregacions no podran efectuar-se fraccionaments contraris al planejament aplicable i a la legislació agrària i forestal.

d) Podran autoritzar-se, mitjançant llicència, usos i obres de caràcter provisional que no comprometen l'execució de l'ordenació detallada ni dificulten el seu desenrotllament, amb subjecció al règim previst en esta llei per a les llicències d'usos i obres provisionals. Cessaran i, si és el cas, es desmuntaran o es demoliran sense dret a indemnització quan ho acorde l'ajuntament, quan s'aprove l'ordenació detallada o quan s'inicie la urbanització.

Article 41. *Sòl no urbanitzable*

1. Es classificarà com a sòl no urbanitzable el destinat a la protecció dels seus valors ambientals, culturals o paisatgístics, així com el que no siga urbà ni urbanitzable, d'acord amb els criteris que establix el capítol III d'este títol.

2. En absència de pla, el sòl que no tinga la condició de solar ni haja de classificar-se com a sòl urbà tindrà la consideració de sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL II
Drets i deures del propietari del sòl

Article 42. *Estatut general de la propietat del sòl*

1. El règim urbanístic de la propietat del sòl és estatutari. Es delimita per la funció social del dret de propietat i pel que disposen la legislació bàsica estatal, esta llei i el planejament i els instruments d'execució urbanística.

2. D'acord amb esta legislació, la propietat incorpora les facultats d'ús, gaudi, explotació i disposició del sòl, volada i subsol, que s'exercixen dins dels límits i amb subjecció als deures establits en les lleis i en el planejament.

3. Els deures i les càrregues urbanístics que pesen sobre terrenys, construccions i edificacions tenen caràcter real i queden garantits mitjançant afecció registral en els termes de la legislació estatal bàsica.

4. Les transmissions *inter vivos* o *mortis causa* no alteren la posició jurídica derivada de l'ordenació: l'adquirent se subroga de ple dret en els drets, els deures i els compromisos urbanístics del transmitent, així com en les garanties constituïdes per complir-los.

Article 43. *Conceptes bàsics per a la justa distribució de beneficis i càrregues*

A l'efecte d'esta llei s'entén per:

a) Aprofitament objectiu: l'edificabilitat lucrativa, expressada en metres quadrats edificables de l'ús i tipologia característics, que el planejament atribuïx a un terreny.

b) Aprofitament subjectiu: l'aprofitament susceptible d'apropiació pel propietari, resultant d'aplicar a l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment el percentatge restant després de llevar la participació pública que siga procedent.

c) Àrea de repartiment: l'àmbit territorial delimitat pel pla per a aplicar un mateix aprofitament tipus i repartir equitativament beneficis i càrregues, que podrà ser continu o discontinu i incloure, si és el cas, els sistemes generals adscrits a l'efecte de la seua obtenció i gestió.

d) Aprofitament tipus: l'edificabilitat unitària, ponderada amb els coeficients correctors que el pla establisca, expressada en metres quadrats edificables de l'ús i tipologia característics per m^2 de sòl i comú a tots els terrenys de l'àrea de repartiment corresponent, a fi de garantir la igualtat en l'adjudicació de l'aprofitament subjectiu.

e) Excedent d'aprofitament: la diferència positiva entre l'aprofitament objectiu d'un terreny i l'aprofitament subjectiu que li correspon. Mentres no es compense, l'excedent és de titularitat pública i es destinarà preferentment a compensar dèficits d'aprofitament dins de la mateixa àrea de repartiment, i queda afecte als fins previstos en esta llei.

f) Compensació de l'excedent: l'operació juridicoeconòmica mitjançant la qual el titular d'un terreny adquirix l'excedent amb valoració prèvia conformement a la legislació estatal sobre valoracions del sòl, abonant el seu import amb caràcter previ o simultani a la llicència d'obres i amb caràcter subsidiari respecte de la transferència d'aprofitaments o de la cessió de sòl equivalent, i adquirirà així el dret a materialitzar-lo. La compensació es formalitzarà en escriptura pública, requerirà aprovació municipal, s'inscriurà en el Registre de la Propietat i el seu import ingressarà en el patrimoni públic de sòl.

g) Percentatge de participació pública: el percentatge, lliure de càrregues d'urbanització, de l'aprofitament tipus que correspon a l'Administració en compliment del principi de participació de la comunitat en les plusvàlues i que determina l'aprofitament públic corresponent.

h) Transferència d'aprofitament: el negoci jurídic pel qual el titular d'un terreny amb dèficit d'aprofitament subjectiu adquirix, d'un altre amb excedent, la facultat de materialitzar-lo en la seua parcel·la, complint les condicions i les equivalències de valor establides, preferentment dins de la mateixa àrea de repartiment o entre àmbits expressament vinculats pel planejament mitjançant adscripció; la

transferència requerirà aprovació municipal, es documentarà en escriptura pública i constarà en el Registre de la Propietat o, si és el cas, en el registre municipal d'aprofitaments.

Article 44. *Drets dels propietaris de sòl urbà*

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tindran els drets següents:

a) Realitzar les obres accessòries necessàries per a completar la urbanització, de manera que la parcel·la adquirisca la condició de solar amb caràcter previ o, si és el cas i en les condicions que es fixen, de manera simultània a l'edificació.

b) Edificar en el solar en les condicions i, si és el cas, els terminis establits per l'ordenació aplicable.

c) Destinar l'edificació a algun dels usos legitimats per l'ordenació urbanística.

2. Tractant-se de sòl urbà no consolidat, els propietaris tindran, a més, els drets següents:

a) Instar la tramitació i l'aprovació del planejament de desenrotllament que resulte necessari per a establir l'ordenació detallada i possibilitar l'edificació dels terrenys de la seua titularitat, així com formular i presentar davant de l'administració competent propostes d'este planejament, en els termes d'esta llei.

b) Instar la delimitació de la unitat d'execució i l'elecció del sistema d'execució del planejament, quan això siga necessari.

c) Dur a terme l'activitat d'execució, o intervindre i participar en esta conformement al principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues, en els termes i les condicions que determina esta llei.

3. Quan un terreny resulte inclòs en una actuació de dotació, el titular tindrà dret a promoure-la i a participar en la seua tramitació i execució, així com a materialitzar l'increment d'aprofitament que li corresponga, tot això conformement al que disposa el capítol IV del títol IV d'esta llei i d'acord amb el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

Article 45. *Deures dels propietaris de sòl urbà*

1. Els propietaris de sòl urbà tindran els deures que establix esta llei, conformement a les previsions específiques de l'ordenació urbanística.

2. En sòl urbà l'aprofitament subjectiu que correspon als propietaris és el següent:

a) En sòl urbà consolidat per la urbanització l'aprofitament subjectiu és coincident amb l'aprofitament objectiu.

b) En el sòl urbà sense urbanització consolidada i inclòs en unitats d'execució, l'aprofitament urbanístic dels propietaris dels terrenys serà del 90 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment, i l'altre 10 % serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració urbanística actuant. El percentatge de cessió ho serà lliure de càrregues.

c) En les actuacions de dotació l'aprofitament urbanístic que corresponga als propietaris, així com els deures de cessió de sòl, finançament d'infraestructures i participació pública en les plusvàlues, es determinaran d'acord amb el que establix el capítol IV del títol IV d'esta llei.

3. En sòl urbà amb urbanització consolidada, es podran prevore actuacions integrades:

a) Quan haja decaigut la utilitat de la urbanització existent per als nous usos, tipus edificatoris o aprofitaments, o per a la remodelació de l'estructura urbana que impose el nou planejament.

b) Quan no siga possible la urbanització mitjançant actuacions de gestió aïllada sense detriment de la seua qualitat i homogeneïtat.

En estos casos, l'instrument de planejament podrà fixar que l'aprofitament urbanístic dels propietaris siga el 90 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment, i l'altre 10 % serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració urbanística actuant. Este percentatge de cessió serà lliure de càrregues.

4. Durant el procés d'execució de l'àmbit d'actuació els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran, a més dels generals, els següents deures específics:

a) Abstindre's de tota actuació contrària o aliena al sistema d'execució determinat.

b) Efectuar a títol gratuït les cessions de sòl reservat per a les xarxes d'infraestructures, equipaments i servicis públics.

c) Costejar i, si és el cas, executar la totalitat de les obres d'urbanització, inclosa la part procedent de les actuacions necessàries per a assegurar la connexió de l'àmbit a les xarxes generals i, si és el cas, supramunicipals, així com reforçar, millorar o ampliar estes xarxes quan siga necessari per a compensar l'impacte i la sobrecàrrega que supose la posada en ús de l'àmbit d'actuació.

d) Reallotjar als ocupants legals d'immobles que constituïsquen la seua residència habitual, en les actuacions urbanístiques que exigisquen el desallotjament d'estos ocupants i en els supòsits, els termes i les condicions de la legislació aplicable.

Article 46. *Drets dels propietaris de sòl urbanitzable*

Fins que s'aprove l'ordenació detallada i el sistema d'execució de les seues previsions, els propietaris de sòl urbanitzable tenen dret a usar i disfrutar els terrenys de la seua propietat d'acord amb la seua naturalesa rústica.

Article 47. *Deures dels propietaris de sòl urbanitzable*

La transformació del sòl classificat com a urbanitzable comportarà els deures de cessió, d'equidistribució i de costejar la urbanització previstos en la legislació bàsica estatal, que, amb caràcter previ o simultani a l'edificació, es concreten en:

a) Cedir gratuïtament i lliures de càrregues a l'Administració els terrenys per a dotacions públiques, de la xarxa primària i secundària, necessaris per al desenrotllament de l'actuació i els necessaris per a compensar el seu excedent d'aprofitament.

Quan necessitats objectives de la urbanització exigisquen cessions de dotació que superen les necessàries, per a compensar este excedent, els interessats tindran dret a la reserva d'aprofitament per la part constitutiva de l'excés.

b) Cedir gratuïtament les parcel·les edificables corresponents a la cessió del 10 % o percentatge que legalment corresponga d'aprofitament tipus lliure de càrregues d'urbanització. Les parcel·les rebudes per este concepte, així com els ingressos per la seua eventual indemnització substitutòria, s'integraran en el patrimoni públic de sòl.

c) Costejar les càrregues d'urbanització i sufragar, si és el cas i en justa proporció, el cost de les obres d'utilitat comuna a diverses actuacions, amb distribució dels costos, quan siga procedent, mitjançant cànon d'urbanització. Les càrregues i els costos d'urbanització s'assumiran en proporció a l'aprofitament que, correlativament, beneficie a qui les suporte i tenint en compte l'apartat anterior.

d) Edificar els solars en el termini que establisca, si és el cas, el programa d'actuació.

Article 48. *Drets dels propietaris de sòl no urbanitzable*

Els propietaris de sòl no urbanitzable tindran els drets i deures que es regulen en el capítol III del títol II d'esta llei i en la legislació específica que li siga aplicable.

Article 49. *Transmissió de finques i deures urbanístics*

La transmissió de finques no modificarà la situació del seu titular respecte dels deures urbanístics de la propietat. El règim jurídic de la finca, dels titulars successius i de les alienacions que sobre esta es produïsquen serà el previst en la legislació vigent.

Article 50. *Declaració d'obra nova*

Els notaris i els registradors hauran d'exigir els títols habilitadors per a autoritzar i inscriure en el Registre de la Propietat les escriptures de declaració d'obra, acabada o en construcció i les escriptures de segregació, o modificacions d'estos documents públics.

Article 51. *Principi de no indemnització per l'exercici de potestats urbanístiques*

1. L'ordenació urbanística dels terrenys, les edificacions i les construccions, així com dels seus usos, no conferix als propietaris afectats per esta cap dret a indemnització, excepte per infracció del principi de prohibició de les vinculacions singulars i en les condicions i els supòsits determinats per la llei.

2. En els casos que siga procedent una indemnització, seran aplicables les regles de valoració de béns i drets a l'efecte de la seua indemnització pecuniària en els procediments d'expropiació i equidistribució establides en la legislació estatal vigent.

CAPÍTOL III
Règim del sòl no urbanitzable

SECCIÓ 1a. EL SÒL NO URBANITZABLE I CLASSES

Article 52. *Objectius de la classificació com a sòl no urbanitzable*

La classificació com a sòl no urbanitzable té per objecte:

a) Conservar o restaurar les seues característiques i recursos naturals, així com protegir els seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals.

b) Reduir els efectes derivats de la presència de riscos naturals o induïts.

c) Potenciar el medi rural com a forma sostenible d'organització del territori i de l'economia agrària valenciana.

d) Mantindre els usos i les activitats pròpies del medi rural.

e) Reservar àrees per a la implantació d'infraestructures, dotacions, obres públiques i actuacions estratègiques, d'utilitat pública o interés social que requerisquen emplaçar-se en esta classe de sòl.

f) Ordenar els usos i les activitats propis del medi rural o que hagen d'emplaçar-se en este.

Article 53. *Categories de sòl no urbanitzable*

El sòl no urbanitzable es dividix en les categories següents:

a) Sòl no urbanitzable comú.

b) Sòl no urbanitzable protegit.

Article 54. *Criteris de qualificació del sòl no urbanitzable protegit*

1. Els plans qualificaran com a sòl no urbanitzable protegit els terrenys següents:

a) Els béns del domini públic maritimoterrestre i del domini públic hidràulic, de conformitat amb la seua legislació reguladora.

b) Els terrenys sotmesos a un règim específic de protecció o millora d'acord amb la corresponent legislació protectora.

c) Els compresos en espais forestals, paisatgístics i ecològics subjectes a mesures de conservació o regeneració aprovades conformement a la seua legislació protectora.

d) Els subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic, o a un règim de protecció sectorial, que impedisca la seua urbanització.

e) Aquells en els quals estiga acreditada la presència d'un risc cert o rellevant d'erosió, despreniment, inundació o altres riscos naturals o tecnològics que desaconselle la seua transformació.

2. Els plans urbanístics també podran qualificar com a sòl no urbanitzable protegit els terrenys que, fins i tot no havent sigut objecte de mesura o declaració expressa de protecció, alberguen valors naturals, paisatgístics o culturals la restauració, la conservació o el manteniment dels quals convinga a l'interés públic local, amb motivació prèvia i base tècnica suficients, sense perjuí de la legislació sectorial aplicable.

Article 55. *Sòl no urbanitzable comú*

Els plans urbanístics qualificaran com a sòl no urbanitzable comú els terrenys que no hagen de classificar-se protegits i els inadequats per al seu desenrotllament urbà. La qualificació haurà de motivar-se en criteris objectius d'idoneïtat i sostenibilitat territorial.

SECCIÓ 2a. RÈGIM DE PROPIETAT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 56. *Contingut urbanístic del dret de propietat en sòl no urbanitzable*

1. La classificació d'un terreny com a sòl no urbanitzable, siga comú o protegit, el vincula a les destinacions, els usos i les limitacions que establixen esta llei i el

planejament territorial i urbanístic, conforma la seua funció social i delimita el contingut urbanístic del dret de propietat.

2. En el sòl no urbanitzable protegit, les facultats urbanístiques del propietari queden, a més, supeditades al règim sectorial de protecció aplicable.

Article 57. *Drets de la propietat en sòl no urbanitzable*

1. Els propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, siga comú o protegit, tenen dret a:

a) Disposar dels terrenys, usar-los i disfrutar-los i segons la seua naturalesa rural, destinant-los a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o a qualsevol altre ús no edificatori vinculat a la utilització racional dels recursos naturals, dins dels límits establits per esta llei, la legislació sectorial i el planejament territorial i urbanístic.

b) Emprar els mitjans tècnics i les instal·lacions ordinaris necessaris per a estos aprofitaments, sempre que no comporten la transformació urbanística del sòl ni alteren les seues característiques essencials.

2. Amb l'obtenció prèvia del títol habilitador que corresponga i d'acord amb el procediment que preveu esta llei, podrà autoritzar-se la realització d'obres, construccions, instal·lacions i actes d'ús del sòl que excedisquen els referits en l'apartat anterior, quan resulten compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i, si és el cas, amb el règim sectorial de protecció aplicable.

Article 58. *Deures de la propietat en sòl no urbanitzable*

Els propietaris de sòl no urbanitzable hauran de:

a) Conservar el sòl i la seua massa vegetal, mantenint-los en condicions que eviten l'erosió, l'incendi, la inundació, la contaminació i qualsevol risc per a la seguretat o la salut públiques.

b) Permetre o, si és el cas, realitzar les labors de replantació o reforestació necessàries per a recuperar la vegetació perduda per incendi, desastre natural o acció humana no autoritzada, en els terminis i les condicions que fixe l'autoritat forestal competent.

c) Complir els plans i les normes dictats per les administracions competents en matèria d'agricultura, medi ambient, patrimoni cultural o altres matèries sectorials, facilitant en els seus terrenys l'execució de les obres i els servicis públics corresponents, sense perjuí de les compensacions que siguen procedents.

d) Mantindre les construccions i les instal·lacions existents en condicions de seguretat, salubritat i decor, realitzant les obres necessàries per a conservar la seua habitabilitat o ús, d'acord amb la legislació urbanística, d'edificació i de patrimoni cultural.

e) Destinar el sòl únicament als usos previstos per l'ordenació territorial o urbanística.

f) Abstindre's de contaminar la terra, l'aigua o l'aire i de tolerar abocaments il·legals, col·laborant amb els poders públics en la seua detecció i en la restauració del medi pertorbat.

g) Col·laborar amb els poders públics en la detecció d'abocaments i en la restauració del medi pertorbat.

h) No efectuar divisions, segregacions o parcel·lacions contràries al que disposen esta llei o la legislació agrària o forestal aplicable.

SECCIÓ 3a. ORDENACIÓ I GESTIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 59. *Normes d'aplicació directa en el sòl no urbanitzable*

1. Les edificacions i les instal·lacions hauran de preservar el caràcter aïllat propi del sòl no urbanitzable i ser proporcionades i adequades a l'ús, l'explotació o l'aprofitament al qual es vinculen. Hauran de respondre a tipologies, volums, materials i tons integrats en el paisatge rural i coherents amb l'harmonia de l'entorn natural.

2. Queda prohibida la implantació d'edificacions o instal·lacions en les zones de protecció delimitades per la legislació de carreteres, ferrocarrils, vies pecuàries, domini públic hidràulic i altres béns de domini públic, excepte quan ho autoritze la normativa sectorial aplicable i es respecten les distàncies mínimes que esta establisca.

3. Per a autoritzar qualsevol ús, obra, instal·lació o aprofitament en sòl no urbanitzable caldrà acreditar:

a) La disponibilitat d'un proveïment d'aigua suficient per a l'ús previst i, quan siga exigible, apte per a consum humà, d'acord amb la normativa sectorial i, si és el cas, amb la concessió, l'autorització o l'informe preceptiu de l'organisme de conca competent.

b) L'existència d'un sistema d'evacuació i tractament de les aigües residuals que evite la contaminació del sòl i de les aigües superficials i subterrànies, mitjançant connexió a xarxes públiques o, en defecte d'això, mitjançant solucions autosuficients admeses per la normativa aplicable, degudament dimensionades i

amb manteniment garantit, i amb l'autorització d'abocament que, si és el cas, resulte preceptiva.

c) L'adequada arreplega i gestió dels residus generats d'acord amb la normativa aplicable.

Estes previsions hauran d'incorporar-se a la documentació tècnica que acompanye la sol·licitud de la llicència o altres títols habilitadors urbanístics i constituïxen condició per al seu atorgament. Els costos d'extensió o reforç de xarxes, així com d'implantació, connexió, conservació i manteniment de les instal·lacions necessàries, correran íntegrament a càrrec del promotor, sense perjuí de les taxes, cànons o altres contraprestacions que siguen procedents.

Article 60. *Règim general d'usos en sòl no urbanitzable comú*

1. En el sòl no urbanitzable comú, sempre que no estiguen expressament prohibits pel planejament urbanístic, i en els termes establits per esta llei i per la legislació sectorial aplicable, podran autoritzar-se, mitjançant llicència municipal, els següents usos i aprofitaments ordinaris:

a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agrària, ramadera i forestal, així com per a establir nuclis zoològics.

b) Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari que, per la seua naturalesa i característiques, requerisquen emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera.

c) La reutilització d'edificacions d'arquitectura tradicional rural per a la implantació d'allotjament turístic, restauració, activitats recreatives, esportives i d'oci, així com la destinació a allotjament turístic de vivendes implantades legalment. En estos supòsits, no podrà incrementar-se l'edificabilitat destinada a l'ús principal. No obstant això, podran executar-se les obres i les instal·lacions auxiliars imprescindibles per a garantir la salubritat, l'accessibilitat, l'eficiència energètica o la gestió d'aigües i residus, en els termes que determine el desplegament reglamentari.
d) Vivenda aïllada i familiar, en les condicions següents:

1r. Es permetrà, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput de superfície no inferior als 10.000 m^2.

2n. La superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai el 2 % de la superfície de la finca rústica; la resta haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu.

3r. L'edificació estarà situada fora dels cursos naturals d'escorrenties i es respectaran les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4t. La vivenda haurà de complir les normes d'aplicació directa del sòl no urbanitzable que preveu esta llei.

5t. La construcció no formarà nucli de població, i queden prohibides les agrupacions de vivendes en una mateixa parcel·la, així com les que presenten característiques pròpies de vivendes col·lectives. S'entendrà que hi ha nucli de població quan la distància a altres edificacions residencials existents respecte de la nova implantació pretesa siga inferior a 100 m^2.

e) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, en els termes establits en la seua legislació.

f) Generació d'energia renovable, incloses les estacions de recàrrega de vehicles elèctrics, en els termes que establisca la seua legislació sectorial.

2. En el sòl no urbanitzable comú, sempre que no estiguen expressament prohibits pel planejament urbanístic, podran autoritzar-se, mitjançant declaració d'interés comunitari, en els termes establits per esta llei, els següents usos i aprofitaments excepcionals:

a) Activitats industrials i productives, d'emplaçament necessari en el medi rural. Per a este ús únicament podran autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1r. Indústries que, per exigència de la normativa que les regule, hagen de situar-se allunyades de les zones residencials o terciàries, i no hi haja, en un radi de cinc quilòmetres, amb centre en el de la parcel·la a on es pretenga realitzar l'activitat, sòl amb classificació i qualificació aptes per a la seua ubicació.

2n. Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requerisquen dedicar gran part d'esta a depòsit, emmagatzematge o secatge de mercaderies a l'aire lliure.

3r. Instal·lacions de producció de biogàs i de biomassa, així com les seues infraestructures d'evacuació, si n'hi ha.

4t. En els municipis amb el risc de despoblament, indústries que no puguen emplaçar-se en els seus sòls urbans o urbanitzables.

b) Activitats terciàries o de servicis

Per a este ús només podrà autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1r. Establiments d'allotjament turístic i restauració, quan es justifique la conveniència de la situació aïllada de l'establiment per al gaudi del medi natural i del paisatge. Els establiments d'allotjaments turístics no tindran característiques urbanes ni propiciaran la formació de nuclis de població.

2n. Centres recreatius, esportius, d'oci, així com instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura, quan s'acredite la procedència de la seua implantació en el medi rural, per estar relacionats amb les característiques de l'entorn natural o requerir grans superfícies de sòl no edificat per al seu desenrotllament.

3r. Campaments de turisme i instal·lacions similars o equivalents de caràcter turístic, regulats per la legislació de turisme i que no propicien, per les seues característiques i emplaçament, la formació de nuclis de població o de característiques urbanes.

4t. Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, i servicis funeraris i cementeris, quan, a més de complir la normativa sectorial que les regule específicament, s'acredite suficientment la procedència del seu emplaçament aïllat i la impossibilitat de situar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia.

5t. Plantes per al tractament, la valorització, el depòsit i l'eliminació de residus que, per les seues característiques, hagen d'emplaçar-se allunyades d'àrees habitades.

6t. Estacions de subministrament de carburants i àrees de servici de les carreteres quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via.

7m. Estacionament de maquinària i vehicles pesats, així com emmagatzematge de vehicles, en recinte a l'aire lliure.

Article 61. *Règim general d'usos en sòl no urbanitzable protegit*

1. En sòl no urbanitzable protegit només podran autoritzar-se els usos o els aprofitaments dels assenyalats en l'article anterior que estiguen previstos expressament en la legislació sectorial que haja motivat la seua protecció o en el planejament urbanístic, quedant subjectes a llicència o a declaració d'interés comunitari, segons siga procedent.

2. En el procediment d'autorització es verificarà la preservació dels valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguen objecte de protecció.

Article 62. *Actuacions promogudes per les administracions i els seus agents*

1. Es consideren usos compatibles, amb les especialitats de la seua legislació sectorial, les obres públiques, les construccions, les infraestructures o les instal·lacions de servici públic essencial o d'interés general que les administracions públiques territorials promoguen directament o amb el seu control, mitjançant concessionaris o agents, quan requerisquen emplaçar-se en sòl no urbanitzable.

2. Quan les construccions, les obres i les instal·lacions siguen promogudes pels concessionaris o els agents de l'Administració, haurà d'acreditar davant de l'administració urbanística el títol jurídic que empare eixa condició.

3. Les actuacions a què es referix este article no estan subjectes a declaració d'interés comunitari. Així mateix, no estaran subjectes a llicència municipal les obres, els servicis i les instal·lacions que, d'acord amb la seua legislació sectorial, estiguen exemptes d'esta.

Article 63. *Actuacions en sòl no urbanitzable no subjectes a llicència ni a declaració responsable*

No estan subjectes a llicència urbanística municipal ni a declaració responsable els treballs habituals de l'activitat agropecuària, entre altres, l'arrancada i la nova plantació de cultius permanents; les instal·lacions de reg en parcel·la que comprenen els hidrants i els caps de reg localitzat; arquetes per a allotjar vàlvules; estacions meteorològiques i de telecontrol. Tampoc ho estaran les estructures lleugeres no permanents per a la producció agropecuària i forestal, així com els depòsits o tancs de materials flexibles utilitzats per les explotacions agropecuàries per a l'emmagatzematge de líquids inherents a la mateixa activitat.

Article 64. *Especialitats de les llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable*

1. La sol·licitud de les llicències que autoritzen actes d'edificació en sòl no urbanitzable que requerisquen declaració prèvia d'interés comunitari haurà d'acompanyar-se amb esta declaració.

2. No es podran atorgar llicències municipals que legitimen usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable subjectes a informe previ, declaració d'interés comunitari o autorització sectorial fins que conste en l'expedient la seua emissió i, si és el cas, s'acredite el compliment de les condicions imposades. Sense perjuí d'altres informes que resulten necessaris, l'ajuntament, abans d'atorgar llicència urbanística, haurà de sol·licitar:

a) En els supòsits d'activitats agràries, informe de la conselleria competent per raó de la matèria.

b) Si l'ús o l'aprofitament se situa en sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si és el cas, el de l'administració competent per raó dels valors que determinen la protecció d'este sòl. Estos informes seran vinculants quan ho establisca la seua normativa sectorial.

3. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en sòl no urbanitzable s'atorgaran condicionades a la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació de la superfície mínima de parcel·la, la seua indivisibilitat i les altres condicions

imposades en la llicència i, si és el cas, en la declaració d'interés comunitari. L'eficàcia de la llicència quedarà supeditada a l'acreditació d'esta inscripció.

4. En tot cas, el transcurs del termini previst legalment per a atorgar la llicència municipal tindrà efectes desestimatoris de la sol·licitud, a l'efecte del que s'establix en la legislació de procediment administratiu.

SECCIÓ 4a. LES DECLARACIONS D'INTERÉS COMUNITARI

Article 65. *Declaració d'interés comunitari: règim general*

1. La conselleria competent en urbanisme podrà autoritzar, mitjançant una declaració d'interés comunitari, excepcionalment usos i aprofitaments en el sòl no urbanitzable en els supòsits previstos en esta llei, sense alterar la seua classificació ni substituir les autoritzacions sectorials que resulten exigibles.

2. La declaració d'interés comunitari haurà de motivar-se en la concurrència acumulativa dels requisits següents:

a) Valoració positiva de l'activitat proposada.

b) Necessitat d'emplaçament en sòl no urbanitzable.

c) Més conveniència de la localització davant d'altres alternatives raonables.

3. La necessitat d'emplaçament en sòl no urbanitzable es justificarà atenent, entre altres, als factors següents:

a) Impossibilitat o falta d'idoneïtat d'implantar l'activitat en una altra mena de sòl.

b) Incidència en el desenrotllament sostenible o en la recuperació de zones deprimides.

c) Incidència positiva de l'activitat en els municipis en risc de despoblament.

d) Compatibilitat amb la infraestructura verda i el paisatge.

e) Proximitat a les xarxes d'infraestructures.

f) Contribució a la millora de l'ocupació local.

4. Quan l'activitat requerisca avaluació d'impacte ambiental de conformitat amb la legislació aplicable, esta avaluació s'integrarà en la tramitació de la llicència substantiva.

Article 66. *Procediment de declaració d'interés comunitari*

1. El promotor iniciarà el procediment de declaració d'interés comunitari mitjançant una sol·licitud presentada a través de la Plataforma urbanística digital acompanyada amb:

a) Document descriptiu de l'actuació, subscrit per un tècnic competent, integrat per:

1r. Memòria informativa i justificativa.

2n. Plànols d'informació i ordenació.

3r. Estudi d'integració paisatgística.

b) Acreditació del títol que faculte la disponibilitat dels terrenys.

c) Justificació de la proporcionalitat i adequació entre la superfície de la parcel·la, les condicions edificatòries sol·licitades i l'activitat prevista.

2. La instrucció correspondrà a la conselleria competent en urbanisme. Només es podrà inadmetre la sol·licitud, amb una audiència a l'interessat, per incompliment manifest dels requisits legals.

3. Admesa la sol·licitud, l'expedient se sotmetrà, de manera simultània*, a:*

a) Informació pública durant un mes, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*; la documentació estarà disponible en la Plataforma urbanística digital.

b) Sol·licitud d'informes a les administracions les matèries de les quals puguen resultar afectades, inclòs l'informe de l'ajuntament en el terme del qual es pretenga implantar l'actuació.

Article 67. *Regles aplicables als informes en la tramitació de les declaracions d'interés comunitari*

1. El termini d'emissió dels informes en la tramitació de les declaracions d'interés comunitari serà en tot cas d'un mes, i no seran aplicables els terminis superiors que puguen haver-se establit en les lleis sectorials. Transcorregut el termini, es continuarà la tramitació.

2. L'abast dels informes sectorials es limitarà a l'àmbit competencial de les administracions que els emeten. Les observacions que excedisquen este àmbit no es tindran en compte.

3. Transcorregut el termini d'emissió de l'informe, este es presumirà emés en sentit favorable, llevat que la llei sectorial establisca expressament el contrari. Els informes que s'emeten, a fi que es consideren desfavorables, ho hauran de fer

constar expressament i motivadament. El caràcter desfavorable d'un informe només podrà referir-se als aspectes en els quals resulte preceptiu i no depasse els límits assenyalats en l'apartat anterior.

4. En el cas que es produïsquen modificacions durant la tramitació, no serà exigible un nou informe quan la modificació es limite a complir el que prescriga el primer. Els informes successius no podran dissentir de l'anterior sobre aspectes no modificats ni exigir documentació o condicions no requerides.

5. El règim dels informes de l'Administració general de l'Estat es regularà per la seua legislació específica; els apartats anteriors només s'aplicaran en el que siga compatible amb esta legislació.

Article 68. *Resolució de les declaracions d'interés comunitari*

1. La declaració d'interés comunitari suposa l'exercici d'una potestat discrecional, que haurà d'exercir-se de manera motivada i respectant els principis de necessitat, proporcionalitat i eficàcia.

2. La conselleria competent en urbanisme resoldrà la declaració d'interés comunitari en el termini de sis mesos comptats des de la publicació de l'anunci d'informació pública. Transcorregut este termini sense resolució expressa, la sol·licitud es considerarà desestimada als efectes previstos en la legislació de procediment administratiu.

3. La declaració quedarà condicionada a:

a) L'obtenció, abans de l'inici de les obres, de les llicències, les autoritzacions i els permisos necessaris per a l'exercici de l'activitat.

b) La inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació del terreny a l'ús autoritzat, de la seua indivisibilitat quan siga procedent i de la resta de condicions imposades.

4. La conselleria podrà iniciar el procediment de caducitat de la declaració d'interés comunitari si, en el termini de sis mesos a comptar de la seua notificació, no se sol·licita la llicència municipal urbanística o no es practica la inscripció registral, amb audiència prèvia a l'interessat.

Article 69. *Cànon de les declaracions d'interés comunitari*

1. La declaració d'interés comunitari obligarà el promotor a pagar el corresponent cànon d'ús.

2. El cànon d'ús es fixarà en la declaració d'interés comunitari, a proposta motivada de l'ajuntament, per una quantia equivalent al 2 % dels costos estimats de les obres d'edificació i de les obres necessàries per a la implantació, sense incloure

impostos. La fixació del cànon serà provisional fins que s'ajuste als pressupostos aprovats en el moment de concessió de la llicència municipal, i es podrà acordar, a sol·licitud de l'interessat, el seu fraccionament o ajornament.

3. L'ajuntament podrà proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús quan es tracte d'activitats beneficoassistencials, sanitàries o culturals i sense ànim de lucre suficientment acreditat, o la seua bonificació fins a un 50 % quan es tracte d'activitats industrials, productives, terciàries o de servicis susceptibles de crear ocupació de manera significativa, en relació amb l'ocupació local. En municipis amb risc de despoblació, l'ajuntament podrà acordar una bonificació de fins a un 90 % de l'import del cànon.

4. L'impagament del cànon, amb una audiència prèvia a l'interessat, donarà lloc a la caducitat de la declaració d'interés comunitari i de la llicència urbanística. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per este concepte s'integraran en el patrimoni municipal del sòl.

Article 70. *Duració de les declaracions d'interés comunitari*

1. La declaració d'interés comunitari s'atorgarà amb caràcter permanent. Excepcionalment, en funció de la naturalesa de l'actuació, podrà atorgar-se amb caràcter temporal.

2. Quan la declaració d'interés comunitari s'atorgue amb caràcter temporal, abans del venciment el promotor podrà sol·licitar una pròrroga motivada, que podrà concedir-se quan subsistisquen les condicions que hagen justificat el seu atorgament i es mantinga la compatibilitat amb l'ordenació vigent.

Article 71. *Caducitat de les declaracions d'interés comunitari*

1. Caducarà la declaració d'interés comunitari, sense dret a indemnització, quan el titular incomplisca les condicions a les quals aquella s'haja subordinat.

2. El procediment de caducitat requerirà:

a) Incoació d'expedient per la conselleria competent en urbanisme.

b) Audiència a l'interessat i a l'ajuntament afectat.

c) Resolució motivada que declare la caducitat.

3. Les resolucions que declaren la caducitat, revisen o deixen sense efecte la declaració d'interés comunitari s'inscriuran en el Registre de la Propietat.

4. La resolució ferma de caducitat comportarà:

a) La suspensió immediata de l'activitat.

b) L'orde de desmantellament de les instal·lacions i l'erradicació de l'activitat, si és el cas.

c) La reposició dels terrenys a l'estat original.

d) La fixació d'un termini per a complir les obligacions anteriors.

Article 72. *Modificacions de les declaracions d'interés comunitari*

1. Les modificacions de les declaracions d'interés comunitari aprovades requeriran tramitar el mateix procediment previst per a la seua aprovació, excepte en els casos següents, que es consideraran no substancials:

a) Reforma d'edificacions i instal·lacions ja autoritzades per una declaració prèvia d'interés comunitari , sense increment d'aprofitament urbanístic ni d'ocupació.

b) Canvi d'ús dins del mateix epígraf dels que preveu esta llei, sense incidència territorial apreciable.

2. La conselleria competent en urbanisme, a sol·licitud de l'interessat, i amb audiència prèvia de l'ajuntament, determinarà si una modificació, d'acord amb els criteris de l'apartat anterior, requerix o no la tramitació d'un nou procediment.

SECCIÓ 5a. ELS NUCLIS RURALS TRADICIONALS I LES EDIFICACIONS D'ARQUITECTURA TRADICIONAL

Article 73. *Delimitació, classificació i ordenació dels nuclis rurals tradicionals*

1. Es considera nucli rural tradicional l'assentament de caràcter rural consolidat amb anterioritat a l'1 de gener de 1956, integrat en eixa data per almenys cinc vivendes que formen una trama compacta i presenten valors arquitectònics, històrics, ambientals o paisatgístics.

2. La delimitació del nucli podrà incloure edificacions i parcel·les posteriors a eixa data quan mantinguen continuïtat urbanística o funcional amb l'assentament originari, no desvirtuen els seus valors reconeguts i resulten necessàries per a assegurar la coherència morfològica i funcional del perímetre.

3. La superfície de sòl ocupada per un nucli rural tradicional podrà classificar-se com a sòl urbà consolidat, quan dispose dels servicis urbanístics establits en esta llei, o com a sòl no urbanitzable de nucli rural, en els altres supòsits.

4. Quan es classifique com a sòl no urbanitzable de nucli rural l'ordenació s'establirà mitjançant pla especial, que haurà de:

a) Identificar la parcel·la vinculada a cada edificació existent.

b) Assenyalar les parcel·les edificables amb front a via pública existent.

c) Establir altura màxima i les reculades mínimes.

d) Definir el règim d'usos permesos, compatibles i prohibits.

5. En sòl no urbanitzable de nucli rural, el planejament no podrà autoritzar un increment d'edificabilitat ni de nombre de vivendes superior al 50 % de l'existent. No es computarà com a increment la divisió horitzontal d'edificacions preexistents, d'acord amb les condicions que fixe l'ordenació urbanística.

Article 74. *Reconstrucció d'edificacions d'arquitectura tradicional rural*

1. Podran reconstruir-se, amb llicència urbanística municipal prèvia i sense necessitat de delimitació prèvia de l'àmbit pel planejament, les edificacions d'arquitectura tradicional rural existents en sòl no urbanitzable. En estes edificacions podran autoritzar-se, a més dels usos agraris i, si és el cas, residencials, els usos terciaris admissibles en sòl no urbanitzable d'acord amb esta llei, sense perjuí de les limitacions i, si és el cas, les autoritzacions exigides per la legislació sectorial aplicable.

2. A l'efecte d'esta llei, s'entén per edificació d'arquitectura tradicional rural la construcció anterior a l'1 de gener de 1956, l'antiguitat de la qual quede degudament acreditada, i que, per les seues tècniques, materials i tipologia, constituïsca un reflex significatiu de la cultura constructiva pròpia del lloc.

3. La llicència només podrà concedir-se quan l'edificació conserve una estructura recognoscible que permeta identificar la seua planta i la seua volumetria originàries. Queden excloses les restes que no arriben a l'antic cavalló o que no permeten esta identificació.

4. La reconstrucció haurà de respectar, com a límit màxim, el volum original i no podrà incrementar l'edificabilitat, sense perjuí de les adaptacions imprescindibles per a garantir la seguretat, la salubritat, l'accessibilitat i l'eficiència energètica, sempre que no alteren la imatge exterior i empren solucions i materials compatibles amb la tipologia tradicional.

SECCIÓ 6a. LES ORDES INDIVIDUALITZADES DE MINIMITZACIÓ

Article 75. *Ordes individualitzades de minimització*

1. En les edificacions existents en sòl no urbanitzable implantades al marge dels processos d'autorització previstos legalment i respecte de les quals l'Administració no puga ja exercitar les seues potestats de restabliment de la legalitat urbanística,

no podran realitzar-se obres ni autoritzar-se la seua ocupació mentres no es dicte l'orde individualitzada de minimització d'impactes.

2. L'ajuntament, d'ofici o a instància de l'interessat, podrà dictar una resolució de minimització d'impactes en la qual, a més de reconéixer la situació de l'edificació, s'establirà el següent:

a) A fi de minimitzar l'impacte negatiu de l'edificació, s'ordenarà l'execució de les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat, la salubritat i la integració paisatgística de l'entorn, inclosa, si és el cas, la demolició parcial o la reforma del construït, sense que, en cap cas, calga incrementar el volum construït existent

b) Podrà imposar-se que els servicis bàsics necessaris es resolguen mitjançant instal·lacions de caràcter autònom, ambientalment sostenibles i subjectes a la normativa sectorial aplicable.

c) Excepcionalment, podrà autoritzar-se la connexió de servici a xarxes de proveïment d'aigua, sanejament i energia elèctrica per una companyia subministradora, sempre que siguen accessibles, la companyia acredite la viabilitat de la connexió i això no induïsca la implantació de noves edificacions ni la consolidació d'assentaments.

Article 76. *Procediment per a dictar l'orde individualitzada de minimització*

1. El procediment per a dictar l'orde individualitzada de minimització podrà iniciar-se d'ofici o a instàncies de l'interessat.

2. L'ajuntament podrà iniciar d'ofici el procediment quan aprecie que l'existència d'estes edificacions produïx un impacte territorial negatiu sobre el seu entorn que podria minimitzar-se a través de l'orde individualitzada de minimització.

3. El propietari de la construcció podrà iniciar la tramitació del procediment presentant un document tècnic en el qual es concreten les obres de minimització que es proposen.

Article 77. *Efectes de l'orde individualitzada de minimització*

1. L'execució de les actuacions imposades en l'orde individualitzada de minimització forma part del deure de conservació de l'edificació. L'incompliment habilitarà l'administració actuant per a adoptar les mesures coercitives necessàries, inclosa, si és el cas, l'execució subsidiària i la clausura de l'ús.

2. Executades les actuacions incloses en l'orde individualitzada de minimització, l'ajuntament emetrà una resolució acreditativa del seu compliment.

3. Obtinguda esta resolució, podran efectuar-se exclusivament obres de conservació i manteniment que no impliquen ampliació ni consolidació del que estiga construït il·legalment, i en les mateixes condicions podrà autoritzar-se l'ocupació de l'edificació.

Article 78. *Projectes d'obres públiques per a minimitzar els impactes de grups de nuclis d'edificacions irregulars*

1. L'ajuntament, d'ofici o a instàncies dels afectats, podrà aprovar i executar projectes d'obres públiques per a implantar xarxes de servicis bàsics destinades a minimitzar els impactes de grups o nuclis d'edificacions erigides al marge dels processos d'autorització previstos legalment i respecte de les quals l'Administració no puga ja exercitar les seues potestats de restabliment de la legalitat urbanística. El cost d'estes obres es repercutirà entre tots els propietaris afectats d'acord amb criteris objectius i proporcionats.

2. Concloses les actuacions previstes en el projecte d'obra pública i una vegada satisfet pel propietari afectat l'import de la seua quota, podran realitzar-se obres de conservació i manteniment que no impliquen ampliació ni consolidació de les construccions il·legals. En les mateixes condicions podrà autoritzar-se l'ocupació de l'edificació.

TÍTOL III
Planejament urbanístic

CAPÍTOL I
Els instruments de planejament

SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS COMUNES

Article 79. *Instruments de planejament urbanístic*

Són instruments de planejament urbanístic els següents:

a) El pla general.

b) El pla detallat.

c) El pla parcial.

d) El pla de reforma interior.

e) El catàleg de proteccions.

f) El pla especial.

g) L'estudi de detall.

h) El pla urbanístic simplificat.

Article 80. *Contingut mínim i suport digital del planejament*

1. El contingut i la documentació dels instruments de planejament urbanístic s'ajustaran als principis de mínim contingut necessari, màxima simplificació i proporcionalitat. Només podran exigir-se documents previstos expressament per norma amb rang de llei. No podrà exigir-se en la tramitació la redacció d'estudis no previstos en les normes vigents sense rellevància significativa per a les determinacions del pla, resulten aliens al seu contingut o puguen abordar-se de manera independent. Tampoc podrà exigir-se la reproducció en la part normativa del pla de qüestions ja regulades per legislació sectorial.

2. Les lleis sectorials autonòmiques que prevegen imposar nous tràmits, estudis o documents addicionals al planejament urbanístic només podran fer-ho mitjançant una modificació expressa de l'article que corresponga d'esta llei, amb justificació en la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu de la seua necessitat, proporcionalitat i eficiència.

3. En la seua elaboració, els plans adoptaran una cartografia comuna en suport digital, homogènia i estandarditzada, en format editable i compatible amb sistemes d'informació geogràfica, les bases i els continguts de la qual facilitarà la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori.

4. La conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori desenrotllarà una plataforma urbanística digital que facilite la participació en els procediments de planificació urbanística i que tindrà com a finalitat possibilitar la tramitació integral dels instruments de planejament urbanístic.

Article 81. *L'ordenació directiva i estructural*

1. El pla general establirà l'ordenació urbanística de caràcter directiu i estructural del municipi.

2. Integren l'ordenació directiva i estructural les determinacions següents:

a) Les línies estratègiques fonamentals de l'ordenació urbanística.

b) La classificació del sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

c) La delimitació del sòl no urbanitzable comú i del sòl no urbanitzable protegit.

d) El marc d'usos permesos i prohibits en sòl no urbanitzable, en els termes d'esta llei.

e) La delimitació dels elements estructurals de la infraestructura verda.

f) La delimitació de la xarxa primària.

g) La delimitació de sectors en el sòl urbanitzable i l'ús bàsic d'estos, així com els criteris per a la seua redelimitació, en els termes que preveu esta llei.

Article 82. *L'ordenació detallada*

1. L'ordenació urbanística detallada s'establirà, en els termes que estipula esta llei, en els plans detallats, els plans parcials, els plans de reforma interior, els catàlegs, els plans especials i els estudis de detall.

2. Integren l'ordenació detallada les determinacions següents:

a) La xarxa secundària de dotacions públiques.

b) La delimitació de zones amb les seues ordenances d'edificació.

c) La regulació detallada dels usos del sòl de cada zona.

d) La delimitació d'àrees de repartiment i la fixació de l'aprofitament tipus.

e) La fixació d'alineacions i rasants.

f) Els paràmetres reguladors de la parcel·lació.

g) La delimitació d'unitats d'execució.

h) La regulació de les actuacions de dotació.

i) Les reserves per a vivenda subjecta a algun règim de protecció pública.

3. L'ordenació detallada establix l'estatut jurídic concret de la propietat del sòl.

Article 83. *La reserva per a vivenda protegida*

1. Els plans que efectuen l'ordenació detallada de sòls urbanitzables i en els sòls urbanitzats inclosos en actuacions de reforma o renovació de la urbanització hauran d'establir una reserva de vivenda subjecta a algun règim de protecció al públic corresponent als terrenys necessaris per a realitzar els percentatges de l'edificabilitat residencial que preveja, en cada cas, la legislació bàsica estatal.

2. La reserva podrà minorar-se o quedar eximida en àmbits concrets quan l'instrument garantisca el seu compliment global dins del seu àmbit i la seua localització respecte del principi de cohesió social.

3. Quan la nova edificabilitat se situe en àrees turístiques d'ocupació estacional o segona residència, la reserva es calcularà únicament sobre l'edificabilitat destinada a vivenda residencial permanent, diferenciant-la de l'edificabilitat per a usos hotelers, terciaris o vivendes turístiques.

4. Queden exempts d'esta reserva:

a) Els plans de municipis de menys de 10.000 habitants en què, en els dos anys anteriors a l'inici del procediment, s'hagen autoritzat edificacions residencials per a menys de cinc vivendes per cada mil habitants i any, sempre que no ordenen actuacions residencials per a més de 100 noves vivendes.

b) Els plans l'objecte dels quals siga la reforma o la millora de la urbanització existent en què l'ús residencial no arribe a les 200 vivendes

c) Els plans urbanístics simplificats.

Article 84. *Les ordenances municipals*

1. Els municipis, amb independència del planejament urbanístic, podran aprovar ordenances municipals de construcció, edificació i urbanització, l'aprovació, la publicació i l'entrada en vigor de les quals es produirà d'acord amb la legislació de règim local.

2. Quan tinguen per objecte les construccions i les edificacions, les ordenances municipals regularan detalladament els aspectes morfològics i estètics, així com les altres condicions que, sense definir l'edificabilitat urbanística ni la destinació del sòl, resulten exigibles per a l'autorització dels actes de construcció o edificació, sense perjuí de les determinacions dels plans. En concret, podran regular els altres aspectes de l'edificació i la construcció no reservats per esta llei al planejament urbanístic, amb excepció dels ja regulats pel Codi Tècnic de l'Edificació, per les normes autonòmiques d'accessibilitat o per altres normes anàlogues d'àmbit supramunicipal.

3. Quan tinguen per objecte la urbanització, les ordenances municipals regularan tots els aspectes relatius al projecte, execució material, recepció i manteniment d'obres i servicis d'urbanització, així com les normes per al control de qualitat de l'execució. Podran també incloure criteris morfològics i estètics que hagen de respectar-se en els projectes.

4. Les ordenances municipals procuraran introduir criteris d'eficiència energètica, reducció d'emissions contaminants i arquitectura bioclimàtica.

SECCIÓ 2a. EL PLA GENERAL

Article 85. *Definició i relació amb altres instruments de planejament*

1. El pla general establirà les directrius i criteris estratègics d'ordenació del municipi i la seua ordenació directiva i estructural, amb les determinacions que preveu esta llei.

2. No podran aprovar-se plans detallats, plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall sense l'existència prèvia d'un pla general.

3. L'aprovació dels catàlegs i dels plans especials no exigirà l'aprovació prèvia d'un pla general.

Article 86. *Determinacions del pla general*

1. El pla general contindrà les determinacions relatives a l'ordenació de caràcter directiu i estructural del municipi.

2. El pla detallat, els plans de reforma interior i els plans parcials podran modificar les previsions del pla general, en els termes que preveu esta llei.

Article 87. *Determinacions del pla general en el sòl urbà*

1. El pla general efectuarà, a l'escala que li és pròpia, una delimitació del sòl urbà comprensiva dels terrenys que, d'acord amb esta llei, hagen de tindre esta classificació, així com una previsió marc dels seus usos globals, que es detallaran en el pla detallat.

2. En el sòl urbà el pla general establirà els objectius i les directrius generals que cal tindre en compte en la redacció del pla detallat i, si és el cas, dels plans de reforma interior.

3. El pla general no establirà l'ordenació detallada del sòl urbà ni atribuirà en eixe àmbit drets, usos o edificabilitats. Eixes funcions corresponen al pla detallat.

Article 88. *Determinacions del pla general en el sòl urbanitzable*

1. El pla general establirà els àmbits dels sòls que decidisca classificar com a urbanitzables residencials, industrials i terciaris i la seua divisió en sectors, que després detallaran els plans parcials.

2. El pla general no establirà les àrees de repartiment, ni fixarà l'edificabilitat i l'aprofitament urbanístic dels sectors. Estes funcions corresponen al pla parcial.

3. En el sòl urbanitzable, el pla general establirà els criteris per a la possible redelimitació de sectors, inclosa la indicació de magnituds màximes o mínimes de les actuacions realitzables, l'assignació d'usos incompatibles o prohibits i la identificació dels autoritzables o de possible implantació, així com les connexions amb la xarxa de sistemes generals.

Article 89. *Determinacions del pla general en el sòl no urbanitzable*

1. El pla general dividirà el sòl que, d'acord amb esta llei, corresponga classificar com a no urbanitzable en les categories de sòl no urbanitzable comú i sòl no urbanitzable protegit.

2. En el sòl no urbanitzable comú el pla general establirà els usos prohibits, sense perjuí de la legislació sectorial aplicable.

3. En el sòl no urbanitzable protegit el pla general establirà els usos permesos, sense perjuí de la legislació sectorial aplicable.

4. El pla general podrà establir, amb caràcter general, determinacions sobre condicions edificatòries relatives a reculades a llindes i a vials, alçària màxima de l'edificació, separació mínima entre edificacions d'ús residencial, així com tancaments de parcel·les i integració paisatgística; estes determinacions podran diferenciar-se per a les categories de sòl no urbanitzable comú i protegit i es formularan sense perjuí de la legislació sectorial aplicable.

5. El pla general no podrà fixar parcel·la mínima ni ocupació màxima en el sòl no urbanitzable, sense perjuí del que disposa esta llei per a l'ús residencial, les declaracions d'interés comunitari i les edificacions vinculades a activitats agràries.

Article 90. *Determinacions del pla general en relació amb la xarxa primària*

1. La xarxa primària és el conjunt d'infraestructures, dotacions i equipaments públics d'abast supralocal o estructurant que articulen l'estructura urbanística municipal.

2. Formen part de la xarxa primària:

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

b) Els parcs públics.

c) Les dotacions i els equipaments l'àmbit de servici dels quals supere el seu entorn immediat.

3. El pla general establirà, a l'escala que li és pròpia, una definició inicial de la xarxa primària, que es completarà i s'ajustarà en el pla detallat, en els plans parcials i en els plans de reforma interior.

4. El pla general establirà una previsió inicial de la reserva d'espais lliures i parc públic, amb criteris generals per a la seua concreció en el moment de l'aprovació del planejament detallat, de manera que es garantisca un estàndard global de 5 m^2 per habitant.

Article 91. *La documentació del pla general*

1. La documentació del pla general serà la següent:

a) Memòria, que comprendrà:

1r. Memòria d'informació i diagnòstic, amb l'anàlisi de la situació existent, els problemes detectats i les afeccions derivades de la legislació sectorial i de la planificació territorial.

2n. Memòria justificativa de l'ordenació, amb la descripció de les alternatives considerades i la justificació de la proposta adoptada, la seua adequació als principis generals d'ordenació i una síntesi dels resultats de la informació pública i de la participació ciutadana, així com dels informes sectorials emesos i la seua ponderació. Inclourà, amb caràcter general, les justificacions relatives al compliment de les determinacions legals aplicables que no es materialitzen en documents específics incorporats com a annexos.

3r. Memòria econòmica, amb els estudis econòmics exigibles segons el contingut del pla, inclòs, quan siga procedent d'acord amb la legislació bàsica estatal, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat.

b) Plànols d'informació.

c) Plànols d'ordenació.

d) Normes urbanístiques.

e) Annexos, amb entitat documental pròpia, que inclouran:

1r. L'estudi ambiental estratègic i el seu resum no tècnic, d'acord amb la legislació d'avaluació ambiental.

2n. L'estudi d'inundabilitat, quan resulte necessari, d'acord amb la normativa i als plans de gestió del risc d'inundació aplicables.

3r. L'estudi de paisatge.

4t. Altres estudis específics que, per raons justificades, s'hagen establit en el document d'abast de l'avaluació ambiental estratègica.

f) Resum executiu, en els termes establits en la legislació bàsica estatal, destinat a facilitar la consulta i la comprensió per la ciutadania.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions del pla general que preveu esta llei. Podran ometre's els documents o els apartats el contingut dels quals no resulte procedent atenent l'àmbit, l'objecte o l'abast del pla, sempre que l'omissió es motive expressament en la memòria justificativa.

3. Els documents i els apartats previstos en este article podran integrar-se o agrupar-se en peces úniques, sempre que es mantinga el seu contingut material, s'identifiquen clarament les peces resultants i es garantisca la comprensió i traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, les normes urbanístiques prevaldran sobre els plànols d'ordenació, i estos sobre la memòria econòmica; la memòria justificativa serà el document de referència interpretativa per a integrar el conjunt de la documentació.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la prevista en esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

SECCIÓ 3a. EL PLA DETALLAT

Article 92. *Concepte i abast*

1. L'ordenació detallada del sòl urbà s'establirà a través del pla detallat, sense perjuí dels altres instruments que preveu esta llei.

2. El pla detallat podrà ajustar, per raons de precisió cartogràfica i coherència morfològica, la delimitació del sòl urbà prevista en el pla general.

3. El pla detallat podrà, de manera motivada, remetre l'ordenació de determinats àmbits de sòl urbà a un pla de reforma interior o un estudi de detall, delimitant el seu perímetre i objectius i les determinacions bàsiques a desenrotllar.

4. El pla detallat també podrà establir l'ordenació detallada d'àmbits de sòl urbanitzable contigus o vinculats funcionalment al sòl urbà; en este cas, assumirà el contingut substantiu i els estàndards exigibles al pla parcial, inclosa la delimitació del sector, de les àrees de repartiment i la fixació de l'aprofitament tipus.

5. El pla detallat podrà justificadament establir un o diversos nuclis històrics subjectes a normativa específica de protecció.

Article 93. *Reserves de sòls de dotació i estàndard*

1. El pla detallat, d'acord amb els criteris establits en el pla general, i en relació amb la població prevista per al sòl urbà, establirà la reserva de parc públic que siga procedent.

2. En sòl urbà, quan l'edificabilitat mitjana preexistent d'ús residencial en la zona d'ordenació o en l'àrea homogènia per usos i tipologies siga superior a 1 m^2/m^2, el nou planejament no podrà incrementar l'edificabilitat residencial aplicable a cada parcel·la respecte de les determinacions del planejament anterior.

No obstant això, en actuacions de dotació, rehabilitació, renovació o regeneració urbana, per raons justificades, i amb subjecció als estàndards de dotació i a l'equidistribució que siga procedent, es podrà incrementar l'edificabilitat respecte del planejament anterior, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

3. El pla detallat delimitarà els àmbits que se sotmetran al règim d'actuacions de dotació per atribuir-los un increment d'aprofitament sobre el que s'ha establit anteriorment i quantificarà este increment, i es fixaran, si és el cas, els sòls de dotació afectes i les obligacions d'equidistribució corresponents.

Article 94. *Documentació*

1. La documentació del pla detallat serà la següent:

a) Memòria, que comprendrà:

1r. Memòria d'informació i diagnòstic, amb l'anàlisi de la situació existent, els problemes detectats i les afeccions derivades de la legislació sectorial i de la planificació territorial.

2n. Memòria justificativa de l'ordenació, amb la descripció de les alternatives considerades i la justificació de la proposta adoptada, la seua adequació als principis generals d'ordenació i una síntesi dels resultats de la informació pública i de la participació ciutadana, així com dels informes sectorials emesos i la seua ponderació. Inclourà, amb caràcter general, les justificacions relatives al compliment de les determinacions legals aplicables que no es materialitzen en documents específics incorporats com a annexos.

3r. Memòria econòmica, amb els estudis econòmics exigibles segons el contingut del pla, inclosos, quan siga procedent i d'acord amb la legislació bàsica estatal, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat.

b) Plànols d'informació.

c) Plànols d'ordenació.

d) Normes urbanístiques i, si és el cas, ordenances de l'edificació; i, quan siga procedent, ordenances dels sectors de sòl urbanitzable el desenrotllament del qual assumisca el pla.

e) Fitxes de gestió de les unitats d'execució i, si és el cas, de les actuacions de dotació.

f) Annexos, amb entitat documental pròpia, que inclouran:

1r. La documentació d'avaluació ambiental estratègica que resulte exigible d'acord amb la legislació aplicable.

2n. L'estudi d'inundabilitat, quan resulte necessari, d'acord amb la normativa i amb els plans de gestió del risc d'inundació aplicables.

3r. L'estudi d'integració paisatgística, quan així ho establisca l'òrgan ambiental en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

4t. La resta d'estudis específics que, per raons justificades, s'hagen establit en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

g) Resum executiu, en els termes establits en la legislació bàsica estatal vigent, destinat a facilitar la consulta i la comprensió per la ciutadania.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions del pla detallat previstes en esta llei. Podran ometre's els documents o els apartats el contingut dels quals no resulte procedent atenent l'àmbit, l'objecte o l'abast del pla, sempre que l'omissió es motive expressament en la memòria justificativa.

3. Els documents i els apartats previstos en este article podran integrar-se o agrupar-se en peces úniques, sempre que es mantinga el seu contingut material, s'identifiquen clarament les peces resultants i es garantisca la comprensió i traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, les normes urbanístiques prevaldran sobre els plànols d'ordenació, i estos sobre la memòria econòmica; la memòria justificativa serà el document de referència interpretativa per a integrar el conjunt de la documentació.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la prevista en esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

SECCIÓ 4a. EL PLA PARCIAL

Article 95. *Concepte i abast*

1. El desenrotllament i l'ordenació detallada dels sòls urbanitzables s'efectuarà a través de plans parcials.

2. El pla parcial, tenint en compte els criteris fixats en el pla general, fixarà de manera precisa l'àmbit del sector, delimitarà l'àrea de repartiment i establirà l'aprofitament tipus.

3. El pla parcial podrà ajustar la delimitació del sòl urbanitzable prevista en el pla general per raons de precisió cartogràfica i coherència morfològica, així com els límits del sector d'acord amb els criteris definits en el pla general.

Article 96. *Reserves de sòls de dotació i estàndard*

1. El pla parcial complirà els estàndards de dotació i de qualitat urbana establits reglamentàriament, que, com a mínim, seran els següents:

a) En sòl residencial, les dotacions públiques locals no viàries seran, com a mínim, 30 m^2 de sòl per cada 100 m^2 edificables d'ús residencial, dels quals, almenys, 15 es destinaran a zones verdes públiques. En tot cas, les zones verdes no seran inferiors al 10 % de la superfície del sector.

b) En sòl industrial o terciari, es destinarà a zones verdes públiques, com a mínim, el 10 % de la superfície del sector i a equipaments públics, com a mínim, el 5 %.

Reglamentàriament, podran establir-se criteris i condicions per a la minoració de la reserva d'equipaments en actuacions amb superfície superior a 100 hectàrees, amb justificació prèvia de la suficiència de dotació. En municipis inclosos en el sistema rural, podrà autoritzar-se motivadament la minoració de l'estàndard de dotacions locals, atenent la demanda de dotació acreditada i a l'existència de dotacions computables en l'entorn.

c) En sectors de sòl urbanitzable residencial, l'edificabilitat residencial no serà superior a 1,20 m^2/m^2. El planejament haurà de garantir la compatibilitat d'usos terciaris en els sectors residencials. Reglamentàriament, podrà fixar-se un estàndard mínim d'edificabilitat terciària i la seua forma de còmput. En cap cas l'edificabilitat terciària del sector podrà destinar-se íntegrament a l'ús d'allotjament turístic.

2. En els sectors d'ús residencial, el pla parcial establirà la reserva de sòl per a vivenda subjecta a règim de protecció pública d'acord amb la legislació aplicable, i es podrà distribuir com a percentatge d'edificabilitat en cada illa de cases o unitat urbana.

3. D'acord amb els criteris establits en l'ordenació estructural del pla general, el pla parcial adscriurà al sector i a càrrec seu els terrenys necessaris per a l'obtenció dels sistemes generals d'espais lliures que li corresponguen, determinant la seua localització, quantia i condicions d'obtenció i finançament. Les superfícies dels sistemes generals inclosos o adscrits no es computaran a l'efecte del compliment dels estàndards locals del sector.

Article 97. *Documentació*

1. La documentació del pla parcial serà la següent:

a) Memòria, que comprendrà:

1r. Memòria d'informació i diagnòstic, amb l'anàlisi de la situació existent, els problemes detectats i les afeccions derivades de la legislació sectorial i de la planificació territorial.

2n. Memòria justificativa de l'ordenació, amb la descripció de les alternatives considerades i la justificació de la proposta adoptada, la seua adequació als principis generals d'ordenació i una síntesi dels resultats de la informació pública i de la participació ciutadana, així com dels informes sectorials emesos i la seua ponderació. Inclourà, amb caràcter general, les justificacions relatives al compliment de les determinacions legals aplicables que no es materialitzen en documents específics incorporats com a annexos.

3r. Memòria econòmica, amb els estudis econòmics exigibles segons el contingut del pla, inclosos, quan siga procedent i d'acord amb la legislació bàsica estatal, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat.

b) Plànols d'informació.

c) Plànols d'ordenació.

d) Normes urbanístiques i, si és el cas, ordenances de l'edificació.

e) Fitxes de gestió de les unitats d'execució i, si és el cas, de les actuacions de dotació.

f) Annexos, amb entitat documental pròpia, que inclouran:

1r. La documentació d'avaluació ambiental estratègica que resulte exigible d'acord amb la legislació aplicable.

2n. L'estudi d'inundabilitat, quan resulte necessari, d'acord amb la normativa i amb els plans de gestió del risc d'inundació aplicables.

3r. L'estudi d'integració paisatgística, quan així ho establisca l'òrgan ambiental en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

4t. La resta d'estudis específics que, per raons justificades, s'hagen establit en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

g) Resum executiu, en els termes establits en la legislació bàsica estatal vigent.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions del pla detallat previstes en esta llei. Podran ometre's els documents o els apartats el contingut dels quals no resulte procedent atenent l'àmbit, l'objecte o l'abast del pla, sempre que l'omissió es motive expressament en la memòria justificativa.

3. Els documents i els apartats previstos en este article podran integrar-se o agrupar-se en peces úniques, sempre que es mantinga el seu contingut material, s'identifiquen clarament les peces resultants i es garantisca la comprensió i traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, les normes urbanístiques prevaldran sobre els plànols d'ordenació, i estos sobre la memòria econòmica; la memòria justificativa serà el document de referència interpretativa per a integrar el conjunt de la documentació.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la prevista en esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

SECCIÓ 5a. EL PLA DE REFORMA INTERIOR

Article 98. *Concepte i abast*

1. Els plans de reforma interior tindran un dels continguts següents:

a) Establir l'ordenació detallada d'àmbits delimitats pel pla detallat que es remeten a l'aprovació d'un pla de reforma interior.

b) Ordenar actuacions de rehabilitació, renovació i regeneració urbana, estiguen o no previstes en el pla detallat.

2. Els plans de reforma interior s'aprovaran en àmbits classificats com a sòl urbà i podran, en un mateix pla i amb caràcter alternatiu o concurrent, delimitar unitats d'execució, prevore actuacions de gestió aïllada i subjectar intervencions concretes a actes edificatoris, així com regular actuacions de dotació.

3. Els plans de reforma interior per a actuacions de rehabilitació, renovació i regeneració urbana podran modificar l'ordenació prevista en el pla detallat i es podran aprovar sense necessitat que estiguen previstes en este.

Article 99. *El pla de reforma interior per a actuacions de rehabilitació, renovació i regeneració urbana*

1. El pla de reforma interior de les actuacions de rehabilitació, renovació i regeneració urbana establirà l'ordenació de la trama urbana i, dins del seu àmbit, haurà de:

a) Identificar les parcel·les aïllades en les quals es mantinga l'aprofitament atribuït pel planejament anterior.

b) Delimitar, si és el cas, les parcel·les edificables i de dotació sotmeses al règim d'actuacions de dotació.

c) Delimitar, quan siga procedent, actuacions integrades.

d) Assenyalar, per a cada parcel·la, els aprofitaments urbanístics, usos i edificabilitats, així com els paràmetres d'ocupació i altures màximes corresponents.

2. L'àmbit de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana podrà ser discontinu i, en cas necessari:

a) Incloure intervencions justificades de demolició, renovació integral o substitució de vivendes o d'edificis complets.

b) Plantejar, motivadament, una extensió raonable de les trames i teixits urbans existents sobre terrenys de la seua perifèria immediata.

Article 100. *Documentació*

1. La documentació del pla de reforma interior serà la següent:

a) Memòria, que comprendrà:

1r. Memòria d'informació i diagnòstic, amb l'anàlisi de la situació existent, els problemes detectats i les afeccions derivades de la legislació sectorial i de la planificació territorial.

2n. Memòria justificativa de l'ordenació, amb la descripció de les alternatives considerades i la justificació de la proposta adoptada, la seua adequació als principis generals d'ordenació i una síntesi dels resultats de la informació pública i de la participació ciutadana, així com dels informes sectorials emesos i la seua ponderació. Inclourà, amb caràcter general, les justificacions relatives al compliment de les determinacions legals aplicables que no es materialitzen en documents específics incorporats com a annexos.

3r. Memòria econòmica, amb els estudis econòmics exigibles segons el contingut del pla, inclosos, quan siga procedent i d'acord amb la legislació bàsica estatal, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat.

b) Plànols d'informació.

c) Plànols d'ordenació.

d) Normes urbanístiques i, si és el cas, ordenances de l'edificació.

e) Fitxes de gestió de les unitats d'execució i, si és el cas, de les actuacions de dotació.

f) Annexos, amb entitat documental pròpia, que inclouran:

1r. La documentació d'avaluació ambiental estratègica que resulte exigible d'acord amb la legislació aplicable.

2n. L'estudi d'inundabilitat, quan resulte necessari, d'acord amb la normativa i amb els plans de gestió del risc d'inundació aplicables.

3r. L'estudi d'integració paisatgística, quan així ho establisca l'òrgan ambiental en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

4t. La resta d'estudis específics que, per raons justificades, s'hagen establit en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

g) Resum executiu, en els termes establits en la legislació bàsica estatal vigent.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions del pla detallat previstes en esta llei. Podran ometre's els documents o els apartats el contingut dels quals no resulte procedent atenent l'àmbit, l'objecte o l'abast del pla, sempre que l'omissió es motive expressament en la memòria justificativa.

3. Els documents i els apartats previstos en este article podran integrar-se o agrupar-se en peces úniques, sempre que es mantinga el seu contingut material, s'identifiquen clarament les peces resultants i es garantisca la comprensió i traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, les normes urbanístiques prevaldran sobre els plànols d'ordenació, i estos sobre la memòria econòmica; la memòria justificativa serà el document de referència interpretativa per a integrar el conjunt de la documentació.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la prevista en esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

SECCIÓ 6a. EL CATÀLEG DE PROTECCIONS

Article 101. *Concepte i abast*

1. El catàleg de proteccions és un instrument d'ordenació urbanística mitjançant el qual es determinaran els elements territorials, els espais o els béns immobles que, a causa dels seus especials valors culturals, naturals, paisatgístics o altres, requerixen un règim de conservació específic i, si és el cas, l'adopció de mesures de protecció o de foment i valoració. Té caràcter complementari del planejament, no altera per si mateix la classificació del sòl ni els paràmetres urbanístics, i les seues determinacions seran directament aplicables en la tramitació de llicències i autoritzacions respecte dels béns catalogats.

2. El catàleg de proteccions inclourà, almenys, els elements existents en el terme municipal sotmesos a protecció per la legislació sobre patrimoni cultural, patrimoni natural i paisatge, sense perjuí d'incorporar altres elements d'interés local o d'incidència territorial i urbanística, la inclusió dels quals caldrà motivar tècnicament.

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

4. El catàleg de proteccions diferenciarà, com a mínim, tres seccions: patrimoni cultural, patrimoni natural i paisatge; a estes seccions es podran afegir les altres que es consideren convenients per la seua presència significativa en el municipi.

5. El catàleg de proteccions es tramitarà sempre com a document independent del pla general. El catàleg, en el que afecte el seu àmbit territorial corresponent, es podrà tramitar juntament amb el pla detallat o amb el pla de reforma interior. Podrà tramitar-se i aprovar-se separadament cada una de les seccions del catàleg.

6. Quan un pla detallat no incloga catàleg, haurà d'incorporar, almenys, una llista d'edificis i elements urbans sotmesos a un règim de protecció provisional. Les actuacions admissibles sobre estos s'establiran en les ordenances municipals, a fi de garantir la seua protecció i, si és el cas, la seua rehabilitació.

Article 102. *Documentació*

1. El catàleg de proteccions contindrà la següent documentació mínima:

a) Memòria d'informació i diagnòstic del conjunt, amb criteris de valoració, selecció i classificació, criteris de protecció i integració en l'ordenació territorial i urbanística, i criteris de foment i intervenció.

b) Memòria justificativa de la selecció efectuada, dels tipus i els nivells de protecció i de les propostes normatives i d'actuació.

c) Fitxes individualitzades de cada element, conjunt o àmbit catalogat, amb la seua identificació, emplaçament, descripció, nivell de protecció i ús, actuacions permeses i prohibides i normativa aplicable.

d) Plànol general amb la situació i emplaçament dels elements catalogats.

e) Annexos, quan siga procedent, amb els documents exigits expressament per la legislació aplicable; en particular, quan siga procedent, la documentació ambiental i els informes sectorials específics.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions del pla detallat previstes en esta llei. Podran ometre's els documents o els apartats el contingut dels quals no resulte procedent atenent l'àmbit, l'objecte o l'abast del pla, sempre que l'omissió es motive expressament en la memòria justificativa.

3. Els documents i els apartats previstos en este article podran integrar-se o agrupar-se en peces úniques, sempre que es mantinga el seu contingut material, s'identifiquen clarament les peces resultants i es garantisca la comprensió i traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, les normes urbanístiques prevaldran sobre els plànols d'ordenació, i estos sobre la memòria econòmica; la memòria justificativa serà el document de referència interpretativa per a integrar el conjunt de la documentació.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la prevista en esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

SECCIÓ 7a. EL PLA ESPECIAL

Article 103. *Concepte i abast*

1. Els plans especials podran formular-se amb alguna d'estes finalitats:

a) La creació o l'ampliació de reserves de sòl per a dotacions, actuacions d'interés públic, patrimoni públic de sòl o actuacions de gestió i explotació del domini o dels servicis públics.

b) La creació i la definició de dotacions, sistemes generals o infraestructures, així com la protecció, la integració, la millora o l'assegurament de la seua funcionalitat.

c) La urbanització i, si és el cas, l'edificació d'àmbits subjectes a actuacions urbanístiques singulars.

d) La protecció d'elements integrants del patrimoni cultural.

e) L'ordenació de nuclis rurals tradicionals.

f) Qualsevol altra finalitat establida per una norma amb rang de llei.

2. Amb caràcter excepcional, en atenció a necessitats de vivenda degudament justificades, podran aprovar-se plans especials d'iniciativa pública per a la creació i l'ordenació detallada de sòl residencial en qualsevol de les classes de sòl, i reservar, almenys, el 50 % de l'edificabilitat residencial a vivenda subjecta a protecció pública. Estos plans hauran de garantir la suficiència o la previsió adequada de les infraestructures i les dotacions. Els estàndards urbanístics aplicables seran els establits per als plans parcials. L'execució es realitzarà preferentment per expropiació, sense perjuí dels acords amb els propietaris que respecten els objectius del pla.

3. Els plans especials podran modificar les determinacions establides en la resta dels plans, inclòs el pla general, en els termes i amb l'abast previstos en esta llei.

Article 104. *Documentació*

1. La documentació del pla especial serà la següent:

a) Memòria, que comprendrà:

1r. Memòria d'informació i diagnòstic, amb l'anàlisi de la situació existent, els problemes detectats i les afeccions derivades de la legislació sectorial i de la planificació territorial.

2n. Memòria justificativa de l'ordenació, amb la descripció de les alternatives considerades i la justificació de la proposta adoptada, la seua adequació als principis generals d'ordenació i una síntesi dels resultats de la informació pública i de la participació ciutadana, així com dels informes sectorials emesos i la seua ponderació. Inclourà, amb caràcter general, les justificacions relatives al compliment de les determinacions legals aplicables que no es materialitzen en documents específics incorporats com a annexos.

3r. Memòria econòmica, amb els estudis econòmics exigibles segons el contingut del pla, inclosos, quan siga procedent i d'acord amb la legislació bàsica estatal, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat.

b) Plànols d'informació.

c) Plànols d'ordenació.

d) Normes urbanístiques i, si és el cas, ordenances.

e) Annexos, amb entitat documental pròpia, que inclouran:

1r. La documentació d'avaluació ambiental estratègica que resulte exigible d'acord amb la legislació aplicable.

2n. L'estudi d'inundabilitat, quan resulte necessari, d'acord amb la normativa i amb els plans de gestió del risc d'inundació aplicables.

3r. L'estudi d'integració paisatgística, quan així ho establisca l'òrgan ambiental en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

4t. La resta d'estudis específics que, per raons justificades, s'hagen establit en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

f) Resum executiu, en els termes establits en la legislació bàsica estatal vigent.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions del pla detallat previstes en esta llei. Podran ometre's els documents o els apartats el contingut dels quals no resulte procedent atenent l'àmbit, l'objecte o l'abast del pla, sempre que l'omissió es motive expressament en la memòria justificativa.

3. Els documents i els apartats previstos en este article podran integrar-se o agrupar-se en peces úniques, sempre que es mantinga el seu contingut material,

s'identifiquen clarament les peces resultants i es garantisca la comprensió i la traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, les normes urbanístiques prevaldran sobre els plànols d'ordenació, i estos sobre la memòria econòmica; la memòria justificativa serà el document de referència interpretativa per a integrar el conjunt de la documentació.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la prevista en esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

SECCIÓ 8a. L'ESTUDI DE DETALL

Article 105. *Concepte i abast*

1. Els estudis de detall es formularan per als àmbits i en els supòsits previstos en el pla detallat, el pla parcial, el pla especial o el pla de reforma interior, i comprendran, com a àmbit mínim, illes de cases completes o àmbits urbans equivalents.

2. Els estudis de detall tindran per objecte completar, modificar o reajustar, segons siga procedent:

a) El senyalament d'alineacions i rasants, completant o adaptant les ja assenyalades pel planejament vigent.

b) L'ordenació dels volums edificatoris, les reculades, els cossos sortints i els altres paràmetres volumètrics, d'acord amb les especificacions del pla o, en absència d'estes, de mode coherent amb l'entorn urbà, i es podran establir ordenances, incloses les gràfiques, de més detall que les incloses en el pla del qual deriven.

3. Els estudis de detall no podran alterar els usos del sòl, incrementar l'aprofitament urbanístic ni modificar els paràmetres màxims d'edificabilitat, ocupació, altura o densitat fixats pel pla.

4. Els estudis de detall podran proposar la creació de nous vials o de sòl de dotació estrictament necessaris per a la remodelació tipològica o morfològica de l'ordenació volumètrica, sense suprimir ni reduir la superfície global dels vials o del sòl de dotació previstos pel pla que va habilitar la seua formulació, ni afectar la xarxa primària o als sistemes generals.

5. Quan un pla, general o detallat, no determine els supòsits de formulació d'estudis de detall, a més de complir les regles anteriors, no podran establir altures d'edificació superiors a la mitjana del seu entorn immediat o dels fronts de façana urbana que recaiguen al seu àmbit.

Article 106. *Documentació*

1. Els estudis de detall contindran, almenys, els documents següents:

a) Plànols d'informació:

1r. Plànol de l'ordenació vigent de l'àmbit.

2n. Alçament volumètric de l'estat existent, quan resulte necessari per a la comprensió de l'àmbit.

b) Memòria justificativa, amb la descripció i la motivació dels reajustaments proposats i la seua coherència amb el pla que desenrotllen.

c) Plànols d'ordenació:

1r. Alineacions i rasants proposades.

2n. Ordenació de volums, amb expressió d'altures, reculades, cossos ixents i altres paràmetres volumètrics.

3r. Si és el cas, nous vials i sòls de dotació estrictament necessaris.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions de l'estudi de detall previstes en esta llei. Podran ometre's documents o apartats no procedents, amb motivació expressa en la memòria justificativa.

3. Els documents que preveu este article podran integrar-se en peces úniques sempre que es mantinga el seu contingut material, s'identifiquen clarament i es garantisca la comprensió i la traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, els plànols d'ordenació prevaldran sobre la memòria justificativa.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la que preveu esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

SECCIÓ 9a. EL PLA URBANÍSTIC SIMPLIFICAT

Article 107. *El pla urbanístic simplificat*

1. Els municipis amb menys de 1.000 habitants empadronats i els que siguen declarats en risc de despoblació d'acord amb la normativa aplicable podran optar per un pla urbanístic simplificat, amb el contingut que preveu esta llei.

2. El pla urbanístic simplificat tindrà el valor i els efectes del pla general i del pla detallat, i contindrà l'ordenació urbanística completa del municipi, inclosa l'ordenació directiva i estructural, així com la detallada.

Article 108. *Contingut*

1. El pla urbanístic simplificat establirà la delimitació del sòl que, d'acord amb esta llei, calga classificar com a urbà i fixarà el seu perímetre, respecte del qual es durà a terme l'ordenació detallada.

2. Dins de la delimitació del sòl urbà, el pla simplificat podrà delimitar xicotetes àrees de creixement residencial contigües, amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i amb exigències d'urbanització proporcionades al seu context.

3. El pla urbanístic simplificat podrà delimitar un únic àmbit de sòl destinat a noves activitats industrials, artesanals i de servicis a la producció, de dimensió reduïda i proporcionada a les necessitats del municipi. Fixarà la seua ordenació detallada i les regles per a la seua execució, que podrà desenrotllar-se per fases o per unitats funcionals autònomes.

4. No s'exigirà una reserva de parc públic. Tampoc s'exigirà reserva per a vivenda protegida.

5. En el sòl no urbanitzable el pla simplificat es limitarà a identificar els sòls objecte de protecció segons la legislació sectorial. També es podran delimitar i ordenar els nuclis rurals tradicionals i establir una regulació d'usos i activitats en el sòl no urbanitzable.

Article 109. *Documentació*

1. La documentació del pla urbanístic simplificat serà la següent:

a) Memòria, que comprendrà:

1r. Memòria d'informació i diagnòstic, amb l'anàlisi de la situació existent, els problemes detectats i les afeccions derivades de la legislació sectorial i de la planificació territorial.

2n. Memòria justificativa de l'ordenació, amb la descripció de les alternatives considerades i la justificació de la proposta adoptada, la seua adequació als principis generals d'ordenació i una síntesi dels resultats de la informació pública i de la participació ciutadana, així com dels informes sectorials emesos i la seua ponderació. Inclourà, amb caràcter general, les justificacions relatives al compliment de les determinacions legals aplicables que no es materialitzen en documents específics incorporats com a annexos.

3r. Memòria econòmica, amb els estudis econòmics exigibles segons el contingut del pla, inclosos, quan siga procedent i d'acord amb la legislació bàsica estatal, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat.

b) Plànols d'informació.

c) Plànols d'ordenació.

d) Normes urbanístiques.

e) Annexos, amb entitat documental pròpia, que inclouran:

1r. La documentació d'avaluació ambiental estratègica que resulte exigible d'acord amb la legislació aplicable.

2n. L'estudi d'inundabilitat, quan resulte necessari, d'acord amb la normativa i amb els plans de gestió del risc d'inundació aplicables.

3r. L'estudi d'integració paisatgística, quan així ho establisca l'òrgan ambiental en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

4t. La resta d'estudis específics que, per raons justificades, s'hagen establit en el document d'abast o en l'informe ambiental estratègic.

f) Resum executiu, en els termes establits en la legislació bàsica estatal vigent, destinat a facilitar la consulta i comprensió per la ciutadania.

2. El contingut de la documentació serà el mínim imprescindible que permeta establir i justificar les determinacions del pla urbanístic simplificat previstes en esta llei. Podran ometre's els documents o els apartats el contingut dels quals no resulte procedent atenent l'àmbit, l'objecte o l'abast del pla, sempre que l'omissió es motive expressament en la memòria justificativa.

3. Els documents i els apartats previstos en este article podran integrar-se o agrupar-se en peces úniques, sempre que es mantinga el seu contingut material, s'identifiquen clarament les peces resultants i es garantisca la comprensió i traçabilitat de l'expedient.

4. En cas de discrepàncies internes entre documents, les normes urbanístiques prevaldran sobre els plànols d'ordenació, i estos sobre la memòria econòmica; la memòria justificativa serà el document de referència interpretativa per a integrar el conjunt de la documentació.

5. No podrà exigir-se, en cap cas, documentació diferent de la que preveu esta llei o en la normativa bàsica de l'Estat, inclosa, quan siga procedent, l'exigida pel dret de la Unió Europea.

CAPÍTOL II

Tramitació, aprovació i vigència dels instruments de planejament

SECCIÓ 1a. COMPETÈNCIES

Article 110. *Administracions competents per a formular i aprovar els plans*

1. Correspon a la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori, a través de les comissions territorials d'urbanisme, aprovar definitivament els plans generals i els plans urbanístics simplificats. Així mateix, li correspon l'aprovació definitiva de les modificacions dels plans generals, de les modificacions dels plans urbanístics simplificats que afecten el sòl no urbanitzable i la dels plans especials que modifiquen determinacions del pla general.

2. Correspon als ajuntaments la formulació i la tramitació dels plans urbanístics d'àmbit municipal i, en tot cas, l'aprovació definitiva dels plans detallats, els plans parcials, els plans de reforma interior, els estudis de detall, els catàlegs i els plans especials d'àmbit municipal, excepte quan estos modifiquen determinacions del pla general. Així mateix, els correspon, amb les mateixes limitacions, l'aprovació definitiva de les modificacions puntuals d'eixos plans.

Article 111. *Plans subjectes a avaluació ambiental*

1. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària els plans generals i, si és el cas, les seues revisions integrals.

2. Les modificacions del pla general, la resta d'instruments de planejament urbanístic i les seues modificacions se sotmetran al procediment simplificat d'avaluació ambiental estratègica. En estos casos l'òrgan ambiental podrà decidir motivadament que el pla ha de sotmetre's a una avaluació ambiental ordinària, i en este cas elaborarà el document d'abast.

3. Els estudis de detall no estaran sotmesos a avaluació ambiental estratègica.

Article 112. *L'òrgan ambiental*

1. L'òrgan ambiental titular de l'atribució per a efectuar l'avaluació ambiental estratègica serà el departament autonòmic competent en medi ambient en els casos en els quals l'aprovació definitiva del pla siga autonòmica.

2. L'òrgan ambiental titular de l'atribució per a efectuar l'avaluació ambiental estratègica serà l'ajuntament del terme municipal de l'àmbit del planejament objecte de l'avaluació ambiental, sense perjuí de l'assistència i la cooperació de les diputacions provincials d'acord amb la legislació de règim local, en el cas que l'aprovació definitiva del corresponent instrument de planejament siga municipal.

3. L'òrgan ambiental actuarà amb independència i imparcialitat respecte de l'òrgan substantiu.

4. Quan un ajuntament no puga constituir el seu òrgan ambiental amb els seus propis mitjans, recaptarà la col·laboració de la diputació provincial o de l'òrgan ambiental autonòmic competent, que podrà articular-se mitjançant un conveni, una comanda de gestió o un altre instrument de col·laboració interadministrativa previst en la legislació bàsica del sector públic, inclosa, quan siga procedent, la delegació de l'exercici de la competència en este òrgan, amb l'abast i les condicions que establisca l'instrument i d'acord amb la legislació aplicable.

SECCIÓ 2a. LA TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL

Article 113. *Promoció del pla general*

1. La iniciativa per a l'elaboració i la revisió del pla general correspon als ajuntaments, que podran fer-ho amb mitjans propis o valdre's de qualsevol dels mitjans previstos per la legislació de contractes del sector públic.

2. La conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori, per raons d'interés supramunicipal, podrà requerir a un ajuntament perquè elabore o revise el seu planejament general. Si no s'atén el requeriment, la Generalitat podrà actuar per substitució en els termes de la legislació de règim local.

3. Requerirà l'aprovació d'un nou pla general qualsevol actuació o conjunt d'actuacions que, per si sola o acumuladament amb les aprovades, supose un increment superior al 20 % de la superfície total del sòl urbà i urbanitzable del municipi, d'acord amb la classificació del sòl vigent.

Article 114. *Consulta prèvia a l'elaboració del pla general*

1. Abans d'elaborar l'esborrany del pla general, l'ajuntament efectuarà a través del seu portal web una consulta pública prèvia per espai de vint dies en relació amb un document en el qual s'indique de manera succinta els problemes i les necessitats que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i l'oportunitat de la seua aprovació, els objectius del pla i les possibles solucions alternatives.

2. La consulta pública prèvia tindrà efectes administratius interns, preparatoris de la redacció del pla, i donarà lloc a l'obligació d'elaborar un informe de resposta conjunta a les aportacions rebudes. S'incorporarà a l'expedient el resultat de la consulta, amb la indicació del nombre de participants, de les aportacions rebudes i de l'informe de resposta.

Article 115. *Col·laboració administrativa*

Els ajuntaments podran sol·licitar a les administracions públiques amb competència sectorial, inclosa la competent en matèria d'ordenació del territori, la

informació disponible sobre proteccions, servituds, partions i altres afeccions amb incidència en l'elaboració del pla. Esta informació es facilitarà en el termini màxim d'un mes, ampliable justificadament per un mes addicional per la complexitat del que s'ha sol·licitat, i, sempre que siga possible, en format digital reutilitzable i interoperable. La falta de resposta facultarà l'ajuntament per a continuar amb l'elaboració del document d'acord amb la informació de què dispose.

Article 116. *Elaboració de l'esborrany del pla i inici del tràmit ambiental*

1. L'ajuntament elaborarà un avanç o un esborrany del pla que expose els criteris, els objectius i les propostes generals, així com les alternatives d'ordenació possibles, que contindrà també el document inicial estratègic, amb el contingut i l'abast previstos en la legislació sobre avaluació ambiental. Esta documentació es remetrà a l'òrgan ambiental, a través de l'òrgan substantiu, perquè s'emeta el document d'abast. La recepció de la sol·licitud en l'òrgan ambiental iniciarà el procediment per a l'avaluació ambiental estratègica ordinària.

2. L'òrgan ambiental sotmetrà l'esborrany del pla i el document inicial estratègic a les consultes previstes en la legislació d'avaluació ambiental, durant un termini de trenta dies hàbils des de la recepció. En les consultes se sol·licitarà de l'administració consultada que informe si, en l'àmbit de la seua competència, poden o no derivar-se del pla efectes significatius sobre el medi ambient, així com que s'indiquen els aspectes que cal analitzar en l'estudi ambiental estratègic, amb la seua amplitud i nivell de detall.

3. Transcorregut el termini de la consulta sense que s'haja rebut el pronunciament, el procediment continuarà si l'òrgan ambiental disposa d'elements de juí suficients per a elaborar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic; en este cas, no es tindran en compte les contestacions extemporànies. Si no es disposa d'estos elements, s'aplicarà el que preveja a este efecte la legislació d'avaluació ambiental.

4. L'òrgan ambiental disposarà d'un termini màxim de quatre mesos, comptats des de la recepció de la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica ordinària per a realitzar les consultes i elaborar el document d'abast. Durant eixe termini l'òrgan ambiental podrà sol·licitar de l'òrgan promotor els aclariments que resulten necessàries, en particular a conseqüència de les contestacions a les consultes. Així mateix, l'òrgan promotor, a la vista dels informes rebuts en esta fase, pot proposar a l'òrgan ambiental un esborrany de document d'abast, per a l'elaboració del qual pot comptar amb consultors externs especialitzats.

5. El document d'abast de l'estudi ambiental estratègic caducarà si, transcorreguts tres anys des de la seua notificació a l'òrgan promotor, este no ha acordat l'aprovació inicial i informació al públic del pla. Este termini podrà prorrogar-se per dos anys més mitjançant acord motivat de l'òrgan ambiental.

Article 117. *Aprovació inicial i informació al públic*

1. Elaborat el pla general, amb la seua avaluació ambiental estratègica, el ple de l'ajuntament l'aprovarà inicialment i obrirà un tràmit d'informació al públic i de sol·licitud d'informes a les administracions sectorials afectades.

2. La informació al públic del pla s'efectuarà mitjançant anuncis publicats en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la pàgina web de l'ajuntament promotor. Els anuncis indicaran l'adreça electrònica en què podrà consultar-se tota la documentació que integra el pla. El període d'informació al públic serà de 45 dies hàbils, durant el qual es podran presentar al·legacions.

3. Simultàniament a la informació al públic, se sol·licitaran els informes preceptius de les administracions sectorials afectades que resulten necessaris. Quan siga procedent, es recaptarà un informe de les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions.

Article 118. *Regles especials en relació amb l'emissió d'informes sectorials*

1. En la tramitació dels plans urbanístics només se sol·licitaran informes a les administracions públiques les competències de les quals resulten directament afectades per les determinacions del pla. El que disposa este apartat s'entén sense perjuí dels informes preceptius i, si és el cas, determinants exigits per la legislació bàsica de l'Estat, que es regiran per la seua normativa específica.

2. A l'efecte de l'apartat anterior, s'entendrà que hi ha afectació directa, en particular, quan les determinacions del pla urbanístic:

a) Afecten el règim jurídic, la integritat física o la funcionalitat de béns de domini públic o d'espais subjectes a protecció sectorial.

b) Generen noves demandes significatives de recursos o servicis públics la titularitat, la gestió o la tutela dels quals corresponga a l'òrgan informant.

c) Condicionen la implantació, la modificació o l'afecció funcional d'infraestructures, servituds o zones de protecció de competència de l'òrgan informant.

d) Requerisquen, per a la seua execució, autorització substantiva o intervenció sectorial prèvia.

3. El termini d'emissió dels informes en la tramitació del planejament urbanístic serà en tot cas d'un mes, i no seran aplicables els terminis superiors que puguen haver-se establit en altres lleis sectorials autonòmiques. Transcorregut el termini, es continuarà la tramitació.

4. L'abast dels informes sectorials es limitarà a l'àmbit competencial de les administracions que els emeten i no podran exigir al pla determinacions alienes al seu contingut. Les observacions que excedisquen eixos límits no es tindran en

compte per l'administració municipal o autonòmica en les seues respectives aprovacions de l'instrument de planejament. Els informes sectorials no podran exigir la reproducció de la legislació en els documents que formen part dels instruments d'ordenació.

5. Transcorregut el termini d'emissió de l'informe, este es presumirà emés en sentit favorable, llevat que la llei sectorial establisca expressament el contrari. Els informes que s'emeten, a fi que es consideren desfavorables, ho hauran de fer constar expressament i motivadament. El caràcter desfavorable d'un informe només podrà referir-se als aspectes en els quals resulte preceptiu i no depasse els límits assenyalats en l'apartat anterior.

6. Si el pla patix modificacions durant la tramitació, no serà exigible un nou informe quan la modificació es limite a complir al que prescrivia el primer. Els informes successius no podran dissentir de l'anterior sobre aspectes no modificats ni exigir documentació o condicions no requerides.

7. El règim dels informes de l'Administració general de l'Estat es regularà per la seua legislació específica; els apartats anteriors només s'aplicaran en el que siga compatible amb esta legislació.

Article 119. *Sol·licitud de col·laboració autonòmica en l'emissió dels informes sectorials*

1. En relació amb els informes sol·licitats a departaments autonòmics o de l'Administració local i no emesos en termini, l'ajuntament podrà sol·licitar la col·laboració de la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori, que es realitzarà a través de les comissions informatives d'urbanisme. També podrà sol·licitar-se quan hi haja informes sectorials contradictoris que puguen impedir l'aprovació del pla.

2. Sol·licitada la col·laboració, es convocaran les administracions afectades perquè assistisquen a una reunió de la comissió, amb l'advertiment exprés que, si no s'emet l'informe abans de la reunió, o en esta de manera verbal, l'informe es considerarà amb caràcter general favorable al contingut del pla. En cas d'informes contradictoris, podrà adjuntar una proposta tècnica d'harmonització, i la comissió adoptarà la decisió que siga procedent.

3. No es considerarà desfavorable la incompareixença, el silenci o una manifestació contrària no justificada tècnicament.

Article 120. *Nou tràmit d'informació al públic per modificacions substancials*

Si, a conseqüència dels informes i les al·legacions rebudes, es pretén introduir canvis substancials en la versió inicial del pla, s'efectuarà una nova informació al públic per vint dies, això mitjançant un anunci d'informació pública en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la pàgina web de l'ajuntament promotor. En

este període només s'admetran al·legacions referides als canvis proposats, i es podran inadmetre les que reiteren arguments o incidisquen en aspectes no modificats respecte de la primera informació al públic.

Article 121. *Acord de remissió a l'òrgan ambiental per a emissió de declaració ambiental*

1. Conclòs el tràmit d'informació al públic i sol·licitud d'informes sectorials, el ple de l'ajuntament aprovarà la nova versió del pla i sol·licitarà de l'òrgan ambiental l'emissió de la declaració ambiental estratègica.

2. En la documentació aprovada s'inclourà un document en el qual s'examinaran els resultats del tràmit efectuat i es justifique la consideració de les aportacions en la nova proposta del pla. Així mateix, es podrà incloure un esborrany de la declaració ambiental estratègica, per a l'elaboració de la qual l'ajuntament podrà comptar amb consultors externs especialitzats.

Article 122. *La declaració ambiental estratègica*

1. L'òrgan ambiental emetrà la declaració ambiental estratègica en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet. Durant eixe termini l'òrgan ambiental podrà sol·licitar de l'ajuntament els aclariments que considere necessàries i recaptar els informes que estime procedents.

2. La declaració ambiental estratègica perdrà la vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'ha aprovat el pla en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En estos casos, la part promotora haurà d'iniciar novament el tràmit d'avaluació ambiental estratègica del pla, llevat que s'acorde la seua pròrroga en els termes de l'apartat següent.

3. L'ajuntament, abans del venciment, podrà sol·licitar la pròrroga de la vigència de la declaració ambiental estratègica per un termini de dos anys.

Article 123. *Aprovació provisional*

1. Emesa la declaració ambiental estratègica i adaptat el document a les seues determinacions, el ple de l'ajuntament aprovarà provisionalment el pla i sol·licitarà de la comissió territorial d'urbanisme la seua aprovació definitiva.

2. Si, a conseqüència del compliment de les determinacions de la declaració ambiental estratègica és necessari introduir canvis en el pla que puguen qualificar-se de substancials, s'efectuarà un nou tràmit d'informació al públic d'acord amb les regles que establix l'article 120 d'esta llei.

Article 124. *Aprovació definitiva*

1. El termini per a l'aprovació definitiva serà de tres mesos des de la recepció de la documentació completa. Este termini s'interromprà en els supòsits que preveu la legislació de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

2. Durant la tramitació del procediment d'aprovació definitiva, els servicis de les comissions territorials d'urbanisme podran requerir que es complete l'expedient, recaptar els informes necessaris i oferir alternatives tècniques de consens.

3. Les resolucions autonòmiques d'aprovació definitiva no qüestionaran la interpretació de l'interés públic local formulada pel municipi des de la seua legitimació democràtica, i només podran fundar-se en motius d'interés supramunicipal o de legalitat. No s'aprovaran definitivament plans que incórreguen en infracció de la legislació estatal o autonòmica.

4. L'acord d'aprovació podrà adoptar motivadament algunes de les decisions següents:

a) Aprovar definitivament el pla. Per raons d'eficàcia, i amb el consentiment de l'ajuntament, l'acord podrà introduir determinacions o condicions de detall que faciliten la seua aprovació.

b) Suspendre l'aprovació definitiva per deficiències a esmenar.

c) Denegar l'aprovació definitiva.

Article 125. *Aprovació definitiva parcial o supeditada*

1. Quan les objeccions afecten àrees o determinacions concretes i, prescindint d'estes, el pla siga aplicable amb coherència, s'aprovarà definitivament la resta, i quedarà en suspens la part objecte d'objeccions fins a la seua rectificació en els termes precisats per la resolució aprovatòria.

2. Si les objeccions són d'abast limitat i poden esmenar-se amb una correcció tècnica específica consensuada amb l'ajuntament, l'aprovació definitiva quedarà supeditada en la seua eficàcia a la mera formalització documental d'esta correcció. La resolució aprovatòria podrà delegar en òrgan subordinat, fins i tot unipersonal, la comprovació que la correcció s'efectua en els termes acordats i, verificat això, ordenar la publicació de l'aprovació definitiva.

Article 126. *Especialitats en la tramitació del pla urbanístic simplificat*

1. En la tramitació del pla urbanístic simplificat se seguirà el procediment d'aprovació del pla general, amb les especialitats següents:

a) No serà necessari efectuar el tràmit de consulta prèvia.

b) Després de l'elaboració de l'esborrany i l'inici del tràmit ambiental, l'òrgan ambiental determinarà si se seguix el procediment ordinari o el simplificat. Si s'emet un informe ambiental estratègic, després de la informació al públic s'efectuarà directament l'aprovació provisional.

2. La conselleria competent en urbanisme col·laborarà en la tramitació dels plans urbanístics simplificats. Quan així ho sol·licite el municipi afectat, després de l'aprovació inicial, la conselleria podrà encarregar-se de la sol·licitud dels informes sectorials.

SECCIÓ 3a. TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT DE DESENROTLLAMENT

Article 127. *Tramitació del pla detallat*

1. Se seguirà el procediment previst en la secció 2a d'este capítol amb les especialitats següents:

a) No serà necessària la consulta prèvia.

b) L'avaluació ambiental la realitzarà l'ajuntament a través de l'òrgan que designe.

c) L'aprovació definitiva correspon al ple de l'ajuntament.

2. Quan es tramite simultàniament un pla general i un pla detallat, s'observaran les regles següents:

a) L'ajuntament formularà la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica, que es remetrà a cada òrgan ambiental a través de l'òrgan substantiu competent per a aprovar cada pla.

b) L'òrgan ambiental autonòmic emetrà el document d'abast aplicable al pla general. L'òrgan ambiental municipal emetrà el document d'abast aplicable al pla detallat.

c) Podran compartir-se documents informatius i justificatius que servisquen de fonament a les determinacions dels dos plans.

d) El tràmit d'informació al públic serà simultani per als dos documents.

e) L'ajuntament remetrà a l'òrgan ambiental autonòmic la proposta de pla general perquè emeta la declaració ambiental estratègica.

f) El pla general s'aprovarà amb caràcter previ al pla detallat.

g) Si, a conseqüència de l'aprovació definitiva autonòmica del pla estructural, l'ajuntament proposara millores en l'ordenació detallada que suposen modificacions substancials respecte de la versió inicial, s'efectuarà una nova

informació al públic en els termes de l'article 120. En cap cas podran introduir-se canvis que contravinguen les determinacions de l'ordenació directiva i estructural del pla general.

h) Després de l'aprovació definitiva autonòmica del pla general i, si és el cas, la nova informació al públic, l'ajuntament aprovarà definitivament el pla detallat, amb una declaració ambiental estratègica prèvia emesa per l'òrgan ambiental municipal.

Article 128. *Tramitació dels plans parcials i de reforma interior i dels catàlegs*

La tramitació dels plans parcials i de reforma interior i dels catàlegs seguirà el procediment previst en la secció 2a d'este capítol amb les especialitats següents:

a) Els particulars estaran legitimats per a formular-los i sol·licitar de l'ajuntament la seua tramitació.

b) No serà necessària la consulta prèvia.

c) L'alcaldia, que podrà delegar esta atribució en la junta de govern local, serà l'òrgan competent per a l'aprovació inicial.

d) L'aprovació definitiva correspon al ple de l'ajuntament.

Article 129. *Tramitació dels plans especials*

Se seguirà el procediment que preveu la secció 2a d'este capítol amb les especialitats següents:

a) No serà necessària la consulta prèvia.

b) L'aprovació definitiva correspondrà al ple si es tracta de plans especials d'àmbit municipal proposats per l'ajuntament. L'aprovació definitiva correspondrà a la comissió territorial d'urbanisme en el cas de plans d'iniciativa autonòmica i també en els d'àmbit supramunicipal.

Article 130. *Tramitació dels estudis de detall*

1. Els estudis de detall podran formular-los els ajuntaments, si és el cas, l'administració urbanística actuant i els particulars legitimats per a fer-ho.

2. Els estudis de detall seran aprovats inicialment per l'alcaldia i sotmesos a informació pública per termini d'un mes mitjançant anunci que es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la web de l'ajuntament. Si és el cas, se sol·licitaran els informes sectorials preceptius.

A la vista del resultat de la informació pública, el ple els aprovarà definitivament, amb les modificacions que resulten pertinents.

Article 131. *Disposicions comunes relacionades amb l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental*

1. En el cas dels plans urbanístics de desenrotllament i de les modificacions puntuals del pla general, se seguirà el procediment simplificat d'avaluació ambiental. Efectuades les consultes, l'òrgan ambiental podrà determinar que el pla ha de sotmetre's a una avaluació ambiental ordinària, i en este cas elaborarà el document d'abast.

2. Les consultes ambientals s'efectuaran a les administracions afectades que, en atenció al contingut del pla o de la modificació, es considere que les seues determinacions vagen a tindre incidència en les matèries de la seua competència. El termini per a l'emissió de les consultes serà de vint dies hàbils.

3. L'òrgan promotor podrà proposar a l'òrgan ambiental un esborrany del document d'abast o de l'informe ambiental per a elaborar el qual es podrà comptar amb consultors externs especialitzats.

4. El termini per a l'emissió d'informe ambiental estratègic serà de tres mesos.

5. L'informe ambiental estratègic perdrà la vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'ha aprovat el pla en el termini màxim de quatre anys, prorrogable dos més, des de la seua publicació. En estos casos, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada del pla.

SECCIÓ 4a. PREVISIONS ADDICIONALS SOBRE LA FORMULACIÓ, APROVACIÓ, SUSPENSIÓ I MODIFICACIÓ DELS PLANS

Article 132. *Iniciativa particular en el planejament urbanístic*

1. L'aprovació dels instruments de planejament urbanístic constituïx una competència indisponible de les administracions públiques, que no quedarà vinculada per actes ni convenis.

2. Els particulars estaran legitimats per a presentar propostes de plans parcials, plans de reforma interior, estudis de detall i plans especials en els termes d'esta llei.

3. Quan els particulars estiguen legitimats per a formular un instrument de planejament s'aplicaran les particularitats següents:

a) L'administració competent resoldrà sobre l'admissió a tràmit en el termini màxim de dos mesos des de l'entrada de la sol·licitud, i es podrà requerir l'esmena o la

millora d'acord amb la legislació de procediment. El requeriment suspendrà el termini per a resoldre sobre l'admissió fins al seu compliment efectiu.

b) Admesa a tràmit la sol·licitud, l'administració competent iniciarà el procediment ambiental que corresponga. Emés el document d'abast o l'informe ambiental estratègic, l'ajuntament haurà de resoldre sobre l'aprovació inicial en el termini d'un mes. Els promotors de l'actuació podran proposar a l'òrgan ambiental un esborrany del document d'abast o de l'informe ambiental, segons siga procedent, per a l'elaboració del qual podrà comptar amb consultors externs especialitzats.

c) Conclosa la fase d'aprovació inicial, inclosa la informació pública i la sol·licitud d'informes, les persones promotores podran sol·licitar l'aprovació definitiva davant de l'òrgan competent. El termini màxim per a resoldre serà de tres mesos des de la presentació de la sol·licitud acompanyada amb la documentació completa. Transcorregut este termini sense resolució expressa, la sol·licitud es considerarà desestimada per silenci administratiu negatiu, sense perjuí de l'obligació de resoldre expressament.

4. Quan el planejament de desenrotllament es formule per iniciativa particular, podrà tramitar-se de manera simultània el corresponent sistema d'execució urbanística. En este cas, els dos expedients se sotmetran de manera coordinada a informació pública i als informes sectorials que corresponguen, i es resoldran conjuntament, i en tot cas quedarà supeditada l'aprovació definitiva del sistema d'execució a l'aprovació definitiva prèvia del pla de desenrotllament.

5. La formulació de modificacions del planejament general, així com la dels plans especials quan no desenrotllen el planejament general i la dels catàlegs correspondrà a l'administració actuant. Les eventuals propostes que presenten els particulars podran ser assumides, de manera motivada, com a pròpies per l'Administració amb caràcter previ a la seua tramitació.

Article 133. *Suspensió de l'atorgament de llicències*

1. Amb la finalitat d'estudiar la formació, la modificació o la revisió dels plans urbanístics i altres instruments de planejament i impedir que la nova regulació quede condicionada anticipadament, l'administració promotora podrà acordar els àmbits en els quals se suspenen l'atorgament de llicències, o de presentació de declaracions responsables, si és el cas, de parcel·lació, edificació o demolició i de les altres que considere procedent en zones o àrees determinades, identificades gràficament. Esta suspensió es publicarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. L'acord d'aprovació inicial d'un pla o de la seua modificació determinarà automàticament la suspensió de l'atorgament de les llicències, o de presentació de declaracions responsables, si és el cas, de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició en les àrees del territori objecte d'aquell les noves determinacions del qual suposen modificació del règim urbanístic vigent. Els àmbits afectats per esta

suspensió i els tipus de llicències afectades també s'hauran de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valencian*a.

3. La suspensió a què es referix l'apartat primer s'extingirà, en tot cas, en el termini d'un any. Si s'ha produït dins d'eixe termini l'acord d'aprovació inicial, la suspensió es mantindrà per a les àrees les noves determinacions de planejament de les quals suposen una modificació de l'ordenació urbanística i els seus efectes s'extingiran definitivament transcorreguts dos anys des de l'acord de suspensió adoptat per a facilitar l'estudi del planejament o la seua reforma. Si l'acord d'aprovació inicial es produïx una vegada transcorregut el termini de l'any, la suspensió derivada d'esta convocatòria d'informació pública tindrà també la duració màxima d'un any. Si no s'ha acordat la suspensió conformement a l'apartat primer, el termini màxim de la suspensió derivada de l'aprovació inicial serà de dos anys.

4. Extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels supòsits previstos, no podran acordar-se noves suspensions en el termini de cinc anys, per idèntica finalitat.

5. La suspensió s'extingix amb l'aprovació definitiva del planejament o pel transcurs del termini màxim de suspensió sense que s'haja aprovat definitivament el pla. La denegació de les sol·licituds de llicència presentades abans de la suspensió, que hagen hagut d'atorgar-se si no hi ha hagut canvi d'ordenació, seran indemnitzables pel cost del projecte, i es tornaran, així mateix, els tributs i les càrregues que s'hagen generat.

Article 134. *Modificacions dels plans*

1. Les modificacions dels plans es tramitaran d'acord amb el procediment aplicable a l'instrument de què es tracte.

2. La modificació que tinga per objecte una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes o dels espais lliures previstos requerirà un dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

3. En tota modificació s'incorporarà, com a document obligatori, una memòria justificativa que delimite el seu objecte i abast, motive la seua necessitat i oportunitat, acredite la seua coherència amb l'ordenació vigent i avalue els seus efectes urbanístics. Juntament amb esta, només s'aportaran els documents indispensables i proporcionats a l'objecte de la modificació. En particular, quan siga procedent, s'inclouran els plànols i la normativa afectats i un text comparat o consolidat que identifique de manera expressa les determinacions alterades. Així mateix, s'incorporarà la documentació d'avaluació ambiental estratègica que resulte exigible conformement a la legislació aplicable.

4. En la tramitació de les modificacions només es recaptaran els informes de les administracions públiques les competències de les quals resulten directament afectades pel seu objecte.

Article 135. *Publicació del planejament*

1. L'òrgan que atorgue l'aprovació definitiva del pla ordenarà la seua publicació a l'efecte de la seua entrada en vigor.

2. Amb independència que l'aprovació definitiva siga autonòmica o municipal, els plans urbanístics es publicaran en el butlletí oficial de la província corresponent. La publicació inclourà l'acord o la resolució d'aprovació definitiva, el text íntegre de les normes urbanístiques aprovades i, si és el cas, la informació exigida per la legislació d'avaluació ambiental.

Article 136. *Vigència i efectes de l'aprovació dels plans*

1. Els plans seran executius i entraran en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació en el butlletí oficial de la província. Les normes urbanístiques dels plans municipals entraran en vigor d'acord amb el que preveu la legislació reguladora de les bases del règim local.

2. Els plans tenen vigència indefinida. No obstant això, l'administració competent en qualsevol moment podrà alterar les seues determinacions mitjançant els procediments de revisió o de modificació.

3. L'entrada en vigor dels plans implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels béns, els drets i els interessos patrimonials legítims que siguen necessaris per a la seua execució, als fins d'expropiació o imposició de servituds.

4. L'entrada en vigor dels plans urbanístics produirà, de conformitat amb el seu contingut material, els efectes següents:

a) La vinculació dels terrenys, els equipaments, les construccions i les edificacions a la destinació que resulte de la seua classificació i qualificació, i al règim urbanístic aplicable.

b) La declaració en situació de fora d'ordenació de les instal·lacions, les construccions, les obres i les edificacions erigides legalment amb anterioritat, que resulten disconformes amb la nova ordenació, en els termes que dispose l'instrument d'ordenació de què es tracte.

A l'efecte de la situació de fora d'ordenació haurà de distingir-se entre les instal·lacions, les obres, les construccions i les edificacions totalment incompatibles amb la nova ordenació, en les quals serà aplicable el règim propi d'esta situació legal, i les que només parcialment siguen incompatibles amb aquella, en les quals es podran autoritzar, a més, les obres de millora o reforma que es determinen.

c) L'obligatorietat del compliment de les seues determinacions, d'acord amb el seu caràcter, per tots els subjectes, públics i privats.

Article 137. *Regles aplicables a l'absència de planejament*

1. En els municipis sense planejament urbanístic, tindran el règim propi del sòl urbà els solars i els àmbits consolidats segons els criteris establits en la legislació estatal del sòl i en esta llei. La resta del sòl tindrà la consideració legal de no urbanitzable.

En els àmbits que hagen de considerar-se sòl urbà, quan es tracte de solars enclavats en nuclis o blocs edificats en més de dos terços, només s'autoritzaran altures que no ultrapassen ni la dels edificis de més antiguitat, ni la mitjana de les existents en el tram de carrer, corresponent al bloc, a la qual haja de donar front la nova construcció. En un altre cas, l'altura màxima serà de dos plantes.

2. En els municipis sense planejament urbanístic i en aquells en els quals s'haja declarat la seua nul·litat, l'ajuntament podrà tramitar un projecte transitori de delimitació del sòl urbà en el qual s'incloguen els terrenys que, segons la legislació estatal de sòl i esta llei, s'hagen de considerar sòl urbà. En el projecte s'establirà la zonificació del sòl urbà, atenent la realitat existent i, si es considera necessari, l'ordenació detallada. En la seua tramitació l'òrgan ambiental serà el municipal i l'aprovació definitiva correspondrà a la comissió territorial d'urbanisme. En la resta dels tràmits se seguirà el que es regule per al pla urbanístic simplificat.

Article 138. *El registre de plans*

1. En el Registre autonòmic d'instruments de planejament urbanístic s'inscriuran els instruments d'ordenació del territori i planejament urbanístic, una vegada aprovats per l'Administració.

2. Correspon a la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme el control i custòdia del registre, així com el tractament i la difusió de la informació per mitjans electrònics, i el manteniment actualitzat del registre. La inscripció tindrà caràcter declaratiu i no constitutiu.

Article 139. *Textos consolidats*

Els municipis redactaran i aprovaran textos consolidats dels instruments d'ordenació urbanística vigents que hagen sigut objecte d'innovacions que es troben igualment en vigor, per a facilitar la seua aplicació i coneixement. Els textos consolidats no podran modificar les determinacions urbanístiques incloses en els instruments d'ordenació urbanística que es refonen. Seran aprovats per l'ajuntament, i quedarà supeditada la seua eficàcia a la inscripció en els registres corresponents i la seua publicació.

TÍTOL IV
Gestió urbanística

CAPÍTOL I
Disposicions generals

SECCIÓ 1a. CRITERIS GENERALS

Article 140. *L'execució urbanística*. *Concepte i competències*

1. L'execució del planejament té per objecte la materialització de les determinacions dels instruments de planejament i comprén:

a) La gestió per a l'obtenció dels terrenys qualificats com a dotacions públiques.

b) La participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques.

c) L'equidistribució de beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

d) L'execució material de les obres d'urbanització i edificació i la seua conservació.

2. L'execució del planejament urbanístic correspon als municipis, sense perjuí de la participació d'altres administracions en el marc de les seues competències i del que disposa esta llei.

3. Els particulars podran participar en l'activitat d'execució a través dels procediments que preveu esta llei.

Article 141. *Pressupostos i modalitats de l'execució*

1. L'execució del planejament requerix, en tot cas, l'entrada en vigor del planejament que continga l'ordenació detallada.

2. L'activitat d'execució del planejament urbanístic es durà a terme:

a) Mitjançant actuacions integrades, en el sòl urbanitzable i en el sòl urbà inclòs en unitats d'execució.

b) Mitjançant actuacions de gestió aïllada, quan es tracte de sòl urbà no delimitat en una unitat d'execució i siga necessària una activitat d'execució amb caràcter previ a l'edificació.

c) Mitjançant actuacions de dotació, quan la intervenció atribuïsca a parcel·les de sòl urbà un increment d'edificabilitat lucrativa o un canvi d'ús que comporte més aprofitament urbanístic i exigisca el reajustament o l'ampliació de les dotacions públiques.

d) Mitjançant actes d'edificació, quan en sòl urbà l'àmbit no s'incloga en una unitat d'execució i no resulte necessària l'actuació de gestió aïllada.

3. En les actuacions integrades, l'execució de les obres d'urbanització serà prèvia o simultània a l'edificació. En el cas de simultaneïtat, l'Administració exigirà garanties suficients al promotor per a assegurar el compliment de les càrregues d'urbanització i la reparació dels danys i perjuís que puguen derivar-se de l'execució simultània de la urbanització i l'edificació.

Article 142. *Entitats urbanístiques de capital públic*

1. La Generalitat, les diputacions provincials i els municipis, així com els seus ens instrumentals, podran constituir o participar en entitats urbanístiques de capital públic amb la finalitat de:

a) Redactar, gestionar i executar instruments de planejament.

b) Prestar servicis de consultoria i assistència tècnica en matèria urbanística.

c) Executar, conservar i explotar les obres, infraestructures i equipaments derivats de la urbanització.

2. Estes entitats tindran la condició d'ens instrumental i mitjà propi a l'efecte de la legislació de contractes del sector públic i de la legislació de règim jurídic del sector públic. Es regiran pel que disposen la legislació citada i la normativa autonòmica sobre sector públic instrumental.

3. Podran adoptar qualsevol de les formes previstes per al sector públic institucional valencià, incloses la societat mercantil íntegrament pública, l'organisme autònom i l'entitat pública empresarial.

4. El capital social podrà integrar-se en efectiu o mitjançant béns i drets valorables econòmicament. Els béns demanials o integrants del patrimoni públic de sòl conservaran la seua qualificació i quedaran afectes al fi públic que va justificar la seua aportació.

SECCIÓ 2a. LA REPARCEL·LACIÓ

Article 143. *Reparcel·lació: definició i finalitat*

1. S'entén per reparcel·lació l'agrupació i nova divisió de les finques incloses en un àmbit d'execució, ajustada al planejament i a esta llei, amb adjudicació de les parcel·les resultants a les persones interessades segons el seu dret i dels terrenys de cessió obligatòria a l'Administració.

2. La reparcel·lació té per objecte:

a) Regularitzar la configuració i les fites de les finques.

b) Distribuir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, assignant a cada propietari la part que li corresponga.

c) Situar l'aprofitament urbanístic privat en les parcel·les aptes per a l'edificació i localitzar, si és el cas, en eixes mateixes parcel·les l'aprofitament que corresponga a l'Administració.

d) Adjudicar a l'Administració, lliures de càrregues, els terrenys de dotació i edificables que li corresponguen.

e) Retribuir, quan siga procedent, a l'agent urbanitzador mitjançant l'adjudicació de parcel·les edificables o mitjançant la cessió de l'aprofitament necessari per a finançar les càrregues d'urbanització.

f) Compensar en metàl·lic als qui, per raons d'equitat o conveniència tècnica, no reben adjudicació de parcel·les.

g) Concretar les reserves de vivenda protegida sobre parcel·les determinades d'acord amb el pla.

h) Subrogar els drets reals existents sobre les finques aportades en les finques resultants i fixar, si és el cas, les garanties de pagament dels saldos del compte de liquidació.

Article 144. *Modalitats i àmbit de la reparcel·lació*

1. La reparcel·lació podrà dur-se a terme de manera voluntària o forçosa, i donarà lloc a l'adjudicació de finques de resultat o, quan siga improcedent, a una indemnització substitutiva de l'adjudicació de sòl.

2. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontínua, es definirà en el mateix projecte de reparcel·lació i no necessàriament haurà de coincidir amb la unitat d'execució. Si, respecte d'una mateixa unitat d'execució, es gestionen diverses reparcel·lacions, el resultat conjunt haurà de respectar els drets que correspondrien a les persones afectades d'haver-la tramitat en un sol expedient. La suma de les àrees reparcel·lables comprendrà la totalitat de la unitat d'execució.

3. Amb caràcter general, els sòls de dotació afectes a la seua destinació s'exclouen de l'àrea reparcel·lable. No obstant això, podran incloure's únicament a l'efecte de regularitzar finques. En este cas, s'inclouran, quan siga procedent, les reserves correlatives d'aprofitament que consten inscrites en el Registre de la Propietat.

Article 145. *Drets dels afectats per la reparcel·lació*

Els propietaris tenen dret a la justa distribució de beneficis i càrregues i a la proporcionalitat entre l'aprofitament objectiu homogeneïtzat de la parcel·la adjudicada i la superfície de la seua finca originària, amb les precisions següents:

a) En cas de retribució en espècie, l'adjudicació al propietari disminuïx en la part que correspon percebre a l'urbanitzador en paga de les càrregues d'urbanització.

b) Si, conformement al pla, les diverses finques d'origen pertanyen a àrees de repartiment que presenten aprofitaments tipus diferents, correspondrà a cada propietari rebre adjudicacions proporcionals al seu respectiu aprofitament subjectiu.

c) Si les finques d'origen provenen de zones discontínues de diferent valor de repercussió, l'adjudicació es corregirà justificadament per a preservar l'equivalència.

d) Les mateixes regles són aplicables quan l'aportació d'un propietari, en comptes de ser un terreny, consistisca en un aprofitament urbanístic no materialitzat mitjançant transferència.

Article 146. *Tractament dels béns de domini públic*

1. Els béns de domini i ús públic inclosos en l'àmbit d'actuació es presumixen obtinguts per cessió gratuïta, excepte prova en contra.

2. Quan estos béns s'hagen adquirit a títol onerós, per expropiació o per qualsevol títol diferent de la cessió gratuïta, l'aprofitament urbanístic corresponent a la seua superfície pertanyerà a l'administració titular.

3. Si la superfície dels béns preexistents és igual o inferior a la requerida pel pla, es considerarà substituïda per la nova cessió i no generarà dret a aprofitament addicional. Si esta superfície excedix la prevista en el pla, l'administració titular rebrà l'adjudicació de l'excés en parcel·les edificables o, quan això no resulte possible, mitjançant compensació econòmica proporcional.

Article 147. *Valoració de béns i drets*

1. Per a la valoració dels béns i drets aportats en la reparcel·lació s'aplicaran, en primer lloc, els criteris pactats per unanimitat dels interessats, sempre que respecten l'ordenació urbanística i no lesionen drets de tercers; en defecte d'això, caldrà ajustar-se a les normes sobre valoració incloses en la legislació bàsica estatal en matèria de sòl.

2. Tindran dret a indemnització, amb càrrec a l'actuació i reflex en el compte de liquidació, els titulars de plantacions, instal·lacions i construccions de la finca originària que resulten incompatibles amb l'execució del pla. El seu valor es calcularà de manera independent del sòl, conformement a la normativa expropiatòria.

3. Les càrregues i els gravàmens que recaiguen sobre una finca i no puguen mantindre's per subrogació real podran o bé traslladar-se, a sol·licitud de l'interessat, sobre la finca resultant amb els mateixos rangs i garanties, o bé transformar-se en un crèdit a favor del titular, garantit amb hipoteca sobre la nova finca en la quantia que es determine en la reparcel·lació.

4. Els titulars d'activitats establides legalment que hagen de cessar o traslladar-se percebran la indemnització que corresponga conformement a la legislació expropiatòria. No hi haurà dret a indemnització per activitats en precari, provisionals o sense títol habilitador.

5. El cost de descontaminació dels sòls aportats, així com el tractament de residus perillosos presents en edificacions a demolir, serà satisfet pel titular de la finca afectada, sense perjuí del que es preveu en la legislació ambiental i de l'eventual responsabilitat del causant.

6. Les indemnitzacions indicades i la resta de càrregues d'urbanització es distribuiran entre les persones adjudicatàries de les finques resultants conformement al valor d'estes, amb reflex en el compte de liquidació provisional i definitiva.

Article 148. *Regles per a distribuir les adjudicacions*

1. Les parcel·les s'adjudicaran preferentment conformement a l'acord dels propietaris.

2. A falta d'acord, les adjudicacions es realitzaran segons estes regles:

a) S'adjudicarà la parcel·la al titular de la finca d'origen quan el seu dret siga suficient per a integrar la totalitat d'aquella.

b) Les parcel·les resultants se situaran, sempre que siga possible, en posició confrontant o pròxima a les finques aportades.

c) No es formaran parcel·les independents amb superfície inferior a la parcel·la mínima edificable; les restes es compensaran.

d) Tindrà preferència l'adjudicació de parcel·les completes; si no és possible, s'adjudicaran participacions indivises; en últim terme, es compensarà en metàl·lic.

e) Quan el dret individual no arribe al 5 % de la parcel·la de menys aprofitament, es compensarà en metàl·lic.

f) No es podrà adjudicar a cap titular un excés superior al 15 % del seu dret.

g) Els sobrants s'adjudicaran en proindivís als qui acrediten defecte d'adjudicació, en proporció al seu respectiu dèficit.

Article 149. *Regles especials sobre proindivisos*

1. L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació podrà extingir, totalment o parcialment, els condominis existents sobre les finques aportades, excepte si hi ha oposició unànime expressa dels copropietaris. El projecte haurà de proposar l'adjudicació individualitzada de les quotes.

2. Per a evitar adjudicacions en proindivís, dins dels quinze dies següents al final de la informació pública, els copropietaris formularan entre si requeriments recíprocs mitjançant acta notarial.

3. Cada requeriment oferirà, simultàniament i alternativament, pagar o cobrar la indemnització fixada al preu unitari resultant dels valors de repercussió vigents. El requerit disposarà de deu dies per a triar.

4. El pagament o la consignació de la indemnització haurà de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. L'aportació de la garantia referida és condició d'eficàcia dels requeriments indicats.

5. Si un propietari no atén un requeriment degudament formulat, s'entendrà que preferix cobrar, i la reparcel·lació s'aprovarà en conseqüència. El pagament de la indemnització haurà de realitzar-se en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord aprovatori de la reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini. En cas que no s'efectue el pagament en el termini d'un mes, en la inscripció registral de la reparcel·lació es mantindrà el proindivís.

Article 150. *Regles referides a l'exercici del dret del propietari a no participar*

1. En el sistema de cooperació i en els altres supòsits en què la legislació permeta la renúncia, si un propietari exercix el seu dret a no participar en l'execució de la unitat d'execució, en la tramitació del projecte de reparcel·lació s'aplicaran les regles següents:

a) El projecte de reparcel·lació identificarà les parcel·les resultants atribuïbles inicialment als propietaris que s'hagen abstingut de participar.

b) Estes parcel·les s'adjudicaran provisionalment a l'Administració, i es fixarà la indemnització que corresponga percebre als propietaris pel valor del sòl segons la seua situació bàsica d'acord amb la legislació de l'Estat.

c) En el tràmit d'informació al públic de la reparcel·lació, estes parcel·les podran adjudicar-se mitjançant subhasta. El preu de partida serà l'import de la indemnització, i l'adjudicació s'efectuarà a qui en eixe tràmit oferisca el preu més alt. La subhasta es realitzarà durant la informació al públic de la reparcel·lació.

d) L'adjudicatari, efectuat el pagament, figurarà en la reparcel·lació definitivament aprovada com a persona adjudicatària de les parcel·les, i seran a càrrec seu els costos d'urbanització que corresponguen.

e) En cas que quede deserta la subhasta, l'administració actuant adquirirà definitivament la condició de propietari dels terrenys assumirà les obligacions, les càrregues i els drets que corresponguen per esta titularitat.

2. La renúncia es formalitzarà mitjançant acta notarial o compareixença administrativa.

3. Abans d'inscriure la reparcel·lació en el Registre de la Propietat, l'administració actuant abonarà, o consignarà en la caixa de depòsits en cas de rebuig, al propietari que s'haja abstingut de participar l'import de la indemnització, segons el preu resultant de la subhasta.

Article 151. *Identificació i titularitat de finques, béns i drets afectats*

1. Els propietaris i titulars de finques, béns i drets afectats estan obligats a exhibir els títols que posseïsquen i declarar les situacions jurídiques que coneguen i afecten les seues finques, béns o drets. L'omissió, l'error o la falsedat en estes declaracions no podrà afectar el resultat objectiu de la reparcel·lació. Si s'aprecia dol o negligència greu, podrà exigir-se la responsabilitat civil o penal que corresponga.

2. En els procediments de gestió urbanística s'observaran les presumpcions i beneficis legals reconeguts als titulars de drets inscrits segons la legislació hipotecària, i prevaldrà, no obstant això, els mesuraments reals sobre les descripcions documentals que contradiguen la realitat.

Article 152. *Titularitat dubtosa o litigiosa i titular amb domicili desconegut de finques, béns i drets afectats*

1. Es considera litigiosa la finca que conste amb anotació registral preventiva de demanda sobre la seua propietat. Es considerarà dubtosa la finca la titularitat de la qual no conste inscrita segons la legislació hipotecària o per notorietat pública, mitjançant la corresponent acta notarial, que acredite que complix els requisits de

la legislació hipotecària per a la seua inscripció en el Registre de la Propietat. La resolució definitiva sobre estes qüestions correspon als tribunals ordinaris.

2. En el supòsit de finca litigiosa conformement a l'apartat anterior, caldrà ajustar-se al que dispose la legislació estatal.

3. En el supòsit de finca de titularitat desconeguda o dubtosa l'adjudicació s'efectuarà en favor de l'administració actuant amb caràcter fiduciari, a compte de la seua atribució a la verdadera persona propietària quan esta comparega o acredite el seu dret. L'Administració assumirà la representació dels drets i els interessos d'estes titularitats a l'efecte de la tramitació de l'expedient, en el qual es tindrà també com a part qualsevol altra persona interessada legítima, tot això sense perjuí de la tutela judicial superior dels seus drets. Si els presumptes titulars no presten garantia de retribució, la retribució es fixarà en sòl. En el cas que el titular de la finca no comparega o no acredite el millor dret durant el termini de dos anys a comptar de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, s'aplicarà la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

4. En el cas que el titular estiga en parador ignorat, tinga el domicili desconegut, o la condició d'estranger o no resident, i no haja designat fefaentment un o una representant en el territori espanyol, la representació dels seus interessos es durà a terme d'acord amb el que preveu per a supòsits anàlegs en la legislació d'expropiació forçosa.

Article 153. *Identificació registral de finques*

1. La totalitat de la superfície inclosa en l'àrea reparcel·lable haurà de ser objecte d'identificació registral. El projecte de reparcel·lació serà títol hàbil, en els termes i amb els requisits de la legislació hipotecària, per si sol per a la immatriculació de les finques no inscrites, expressant el títol o la manera com es van adquirir, així com per a la represa del tracte successiu interromput i la rectificació de la seua extensió superficial o de les seues fites o de qualsevol altra circumstància descriptiva, sense necessitat d'un altre requisit. Així mateix, el projecte descriurà les operacions de modificació física necessàries per a formar les finques resultants i delimitarà i descriurà la part de les finques d'origen no inclosa en l'àmbit, a fi de la seua inscripció independent o com a resta de la matriu.

2. Les adjudicacions de les finques de resultat i la seua descripció hauran de complir els requisits establits en la legislació hipotecària per a permetre la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

Article 154. *Compte de liquidació provisional i liquidació definitiva de la reparcel·lació*

1. El compte de liquidació provisional establirà, respecte de cada propietari, i de conformitat amb l'aprofitament objectiu homogeneïtzat de la parcel·la adjudicada, les quantitats a abonar o a percebre, compensant els saldos creditors i deutors i

disposant la seua liquidació amb caràcter previ a qualsevol altre pagament de la quota d'urbanització. La persona creditora neta serà indemnitzada abans de la inscripció registral de la reparcel·lació.

2. La liquidació definitiva de la reparcel·lació tindrà lloc quan es concloga la urbanització de l'actuació que forme part la unitat reparcel·lable, tindrà exclusivament efectes econòmics i no podrà afectar la titularitat real sobre els terrenys.

3. En la liquidació definitiva es tindran en compte:

a) Les càrregues i els gastos prorratejables entre els adjudicataris de finques resultants, que s'hagen produït amb posterioritat a l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

b) Els errors i omissions que s'hagen advertit amb posterioritat a este acord.

c) Les rectificacions imposades per resolucions administratives o judicials posteriors a la liquidació provisional.

d) Les transmissions patrimonials i les noves càrregues i els gravàmens que es produïsquen des de la inscripció en el Registre de la Propietat i l'aprovació definitiva del compte de liquidació definitiva.

4. Si, amb posterioritat a la liquidació definitiva, es produïxen noves resolucions administratives o judicials, amb efecte sobre els interessos econòmics de les persones afectades, la seua execució haurà de produir-se en un expedient nou i diferent.

Article 155. *Contingut documental del projecte de reparcel·lació*

1. El contingut de la reparcel·lació es concretarà en un projecte de reparcel·lació, que constarà dels documents següents:

a) Memòria, que inclourà les determinacions següents:

1r. Circumstàncies o acords que motiven la reparcel·lació i peculiaritats que, si és el cas, concórreguen.

2n. Descripció de la unitat reparcel·lable.

3r. Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets de les persones afectades.

4t. Criteris de valoració de les superfícies adjudicades i coeficients d'homogeneïtzació.

5t. Criteris d'adjudicació.

6t. Criteris de valoració dels edificis i altres elements que hagen de destruir-se i de les càrregues i els gastos que corresponguen a les persones adjudicatàries.

7m. Qualsevol altra circumstància que contribuïsca a explicar els acords que es proposen.

b) Relació de propietaris i interessats, amb l'expressió de la quantia i la naturalesa del seu dret.

c) Descripció de les finques o parts de finques, béns i drets aportats a la reparcel·lació.

d) Proposta d'adjudicació de les finques resultants, amb l'expressió de l'aprofitament urbanístic que corresponga a cada una, i la designació nominal de les persones adjudicatàries.

e) Taxació dels drets, les edificacions, les construccions o les plantacions que hagen d'extingir-se o destruir-se per a l'execució del pla.

f) Compte de liquidació provisional, amb la indicació de la quantia que correspon a cada propietari, així com la quota de participació en la liquidació definitiva.

g) Si és el cas, memòria de fixació de quotes d'urbanització.

h) Plànols que expressen les determinacions anteriors que tinguen una plasmació gràfica.

2. La documentació anterior podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb la finalitat i la complexitat de l'operació, i caldrà deixar constància motivada en la memòria.

Article 156. *Tramitació de la reparcel·lació forçosa*

1. El procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació, que podran formular l'Administració o els interessats en el corresponent procediment d'execució, s'iniciarà mitjançant l'acord de sotmetiment a informació pública per l'òrgan competent de l'administració actuant, això d'acord les regles següents:

a) El termini d'exposició al públic i al·legacions, mitjançant anunci publicat en el butlletí oficial de la província i en la web de l'administració actuant i notificació individual als titulars de béns i drets, serà d'un mes.

b) Prèviament o simultàniament a l'inici de la informació al públic, l'administració actuant recaptarà un certificat del Registre de la Propietat de domini i càrregues.

c) Si, a conseqüència de les actuacions anteriors, s'introduïren modificacions substancials en el projecte de reparcel·lació, se sotmetrà novament a exposició pública, anunciada i notificada de la mateixa manera, per un terme de quinze dies.

d) Es donarà audiència, per quinze dies des de la seua notificació, als titulars registrals no considerats en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i a aquells que resulten afectats per modificacions acordades després del període previ d'informació pública.

2. L'aprovació del projecte de reparcel·lació l'acordarà l'ajuntament dins del termini de tres mesos des de la data de publicació de l'anunci d'informació pública.

3. La resolució d'aprovació ha de ser motivada, decidir sobre totes les qüestions plantejades per les persones interessades i pronunciar-se sobre tots els aspectes que haja de contindre el títol inscriptible. Si la resolució ordena la introducció de rectificacions, estes hauran d'expressar-se inequívocament i quedar incorporades definitivament al projecte de reparcel·lació, en la seua aprovació definitiva.

4. L'acord aprovatori de la reparcel·lació es notificarà als interessats. L'acord, una vegada ferma en via administrativa, acompanyat amb l'acreditació de la pràctica de les notificacions a les persones interessades i d'haver-se pagat o consignat les indemnitzacions dels creditors nets en el compte de liquidació provisional, s'inscriurà en el Registre de la Propietat, amb atorgament previ de document públic, notarial o administratiu, que expresse el contingut de la reparcel·lació aprovada.

Article 157. *Efectes de la reparcel·lació*

1. L'aprovació de la reparcel·lació forçosa produirà els efectes següents:

a) Transmissió a l'administració corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seua incorporació al patrimoni públic del sòl o la seua afectació als usos previstos en el planejament, així com la modificació d'ofici de l'inventari de béns de les administracions públiques, amb els efectes consegüents.

b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques resultants per les finques aportades, i haurà de quedar establida la seua correspondència.

c) Afecció real de les finques resultants privades al compliment de les càrregues i al pagament dels gastos, tant provisionals com definitius, inherents al procés urbanitzador. No serà procedent l'afecció quan l'adjudicatari de la corresponent finca resultant haja garantit d'una altra manera el pagament dels gastos i les càrregues, provisionals i definitius.

d) Extinció de drets i càrregues que graven o afecten les finques d'origen i siguen incompatibles amb el planejament o el projecte de reparcel·lació. Si és el cas, es prevorà el seu trasllat a les finques de resultat i la seua transformació, si és procedent, en els termes previstos per la normativa hipotecària.

2. L'ocupació de les finques serà procedent, respecte de tots els propietaris, amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

3. L'ocupació de les finques podrà realitzar-se amb antelació a l'aprovació del projecte de reparcel·lació quan l'Administració la considere necessària per a realitzar les obres d'urbanització. L'ocupació es notificarà a les persones interessades amb antelació suficient, d'almenys un mes si és prèvia a la reparcel·lació, i se les citarà a l'alçament de l'acta d'ocupació.

4. La indemnització de saldos creditors nets ha de ser prèvia a l'ocupació i, si esta és anterior a l'aprovació del compte de liquidació provisional, la indemnització la taxarà estimativament l'Administració, a reserva del que s'acorde en la reparcel·lació.

Article 158. *La reversió de la reparcel·lació*

En els casos en els quals resulte necessari efectuar la reversió d'una reparcel·lació definitivament aprovada, s'aplicaran les regles següents:

a) Se seguirà el mateix procediment previst en esta llei per a la reparcel·lació forçosa.

b) S'elaborarà un projecte en el qual les finques inicials seran les que es van adjudicar en el projecte de reparcel·lació aprovat, inclosos els sòls de dotació. Les finques resultants del projecte de reversió hauran de ser les finques d'origen aportades a la reparcel·lació, si bé per raons justificades, es podrà regularitzar la seua configuració.

c) Serà necessària la intervenció dels titulars de drets i càrregues inscrits, o l'existència dels quals conste per nota al marge en cas de cancel·lació formal, sobre les finques resultants de la reparcel·lació, per a la qual cosa s'aportarà un certificat registral acreditatiu d'estes titularitats, i s'estendrà una nota marginal de l'inici del procés de reversió.

d) En el projecte de reversió caldrà indicar les titularitats que han de traslladar-se de les finques de resultat del projecte de reparcel·lació a les novament creades. Els tercers adquirents de les finques resultants de la reparcel·lació s'integraran en el procés de reversió, d'acord amb el que establix l'article 27.1 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

e) S'aplicaran les regles previstes en la normativa bàsica de l'Estat relatives al règim de les titularitats limitades i dels drets i gravàmens inscrits en les finques d'origen, i es consideraran a este efecte com a finques d'origen les de resultat de la reparcel·lació, i com a finques de resultat les que s'adjudiquen en el projecte de reversió.

f) El projecte de reversió contindrà, quan siga necessari, un compte de liquidació amb les possibles compensacions econòmiques resultants de la devolució de quantitats abonades o percebudes durant la reparcel·lació.

g) L'acte administratiu d'aprovació del procediment de reversió, una vegada ferma en via administrativa, serà el títol inscriptible en el Registre de la Propietat.

h) A les transmissions de terrenys a les quals done lloc el procés de reversió de la reparcel·lació els serà aplicable el que disposa l'article 23.7 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

Article 159. *Reparcel·lació voluntària*

1. Es considera reparcel·lació voluntària la que, formalitzada en escriptura pública per la totalitat dels propietaris i altres titulars de drets reals de l'àmbit, concreta el compliment de les seues obligacions urbanístiques o la normalització de finques d'acord amb el pla. La reparcel·lació voluntària disfrutarà de preferència sobre la forçosa.

2. Les reparcel·lacions voluntàries les tramitarà i les aprovarà l'Administració actuant. La seua aprovació té els efectes de la reparcel·lació forçosa.

3. Els projectes de reparcel·lació voluntària que comporten la immatriculació de finques d'origen o rectifiquen la seua extensió superficial, les seues fites o qualsevol altra circumstància descriptiva que conste en el Registre de la Propietat, se sotmetran a informació pública en els mateixos terminis previstos per a la reparcel·lació forçosa, excepte en el cas de reduccions de superfície respecte de les registrals sense incidència en la resta de les propietats.

Article 160. *Reparcel·lació en règim de propietat horitzontal*

1. La reparcel·lació horitzontal consistix en l'adjudicació, fins i tot forçosa, d'elements privatius d'una obra nova declarada en construcció a canvi de les primitives propietats, amb observança de la proporcionalitat i equitat en el seu valor.

2. La part alíquota de l'obra adjudicada a la part promotora, de valor equivalent als costos d'execució assumits per esta, ha de quedar íntegrament garantida mitjançant un aval bancari o una altra garantia financera equivalent, en benefici de

les persones propietàries retribuïdores, abans de la inscripció registral de l'obra nova en construcció.

3. En la reparcel·lació en règim de propietat horitzontal, el repartiment es regix pels principis reparcel·latoris de coincidència i proximitat; si la seua aplicació és impossible, l'adjudicació es corregirà amb coeficients de valoració objectiva o compensacions en metàl·lic.

4. El valor de les adjudicacions ha d'estar en justa proporció amb les aportacions. Si l'agrupació d'immobles els aporta utilitats que no tenen separats i això suposa un benefici especial per a algun, esta circumstància es ponderarà en la definició de drets.

5. Rep l'obra edificada qui sufraga els seus costos o aporta l'immoble.

6. Les persones propietàries dels edificis que l'actuació conserve com a enclavaments inalterats es mantindran en la seua propietat, sense perjuí de la regularització de fites i compensacions que siguen procedents.

7. Els residents afectats tindran el dret a la seua elecció, al reallotjament o a una compensació econòmica equivalent al valor del lloguer de l'immoble de la seua propietat afectat per l'actuació.

8. El projecte de reparcel·lació horitzontal podrà formalitzar-se mitjançant una escriptura pública, atorgada per la part promotora amb l'autorització prèvia de l'administració actuant.

9. En el que no preveja este precepte, serà aplicable el que regulen els articles anteriors d'esta secció.

Article 161. *Reparcel·lació econòmica*

La reparcel·lació econòmica complirà les determinacions següents:

a) La reparcel·lació podrà ser econòmica quan les circumstàncies d'edificació, construcció o d'índole similar concurrents en l'àmbit d'actuació facen impracticable o molt difícil de realitzar la reparcel·lació material.

b) La reparcel·lació econòmica es limitarà a establir les indemnitzacions substitutives i, si és el cas, a rectificar la configuració i les fites de les finques, parcel·les o solars inicials, a practicar les adjudicacions que siguen procedents a favor dels seus beneficiaris i a redistribuir els terrenys en els quals no concórreguen les circumstàncies que justifiquen el seu caràcter econòmic.

SECCIÓ 3a. LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

Article 162. *Càrregues d'urbanització*

1. En les actuacions subjectes a reparcel·lació, les finques de resultat quedaran afectes, amb caràcter real, al pagament de les càrregues d'urbanització, en els termes d'esta llei; l'afecció es farà constar en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació aplicable.

2. En les actuacions edificatòries que requerisquen obres accessòries d'urbanització, quedaran afectes, amb caràcter real, directe i immediat, les finques o els elements privatius beneficiats al compliment del deure de costejar estes obres, amb constància registral en els mateixos termes.

3. Tenen la consideració de càrregues d'urbanització:

a) Les obres de servicis viaris, sanejament, drenatge i evacuació de pluvials, proveïment, energia, comunicacions electròniques, enllumenat i altres infraestructures i xarxes de servici previstes en el planejament, incloses les connexions exteriors indispensables per a la seua funcionalitat.

b) Les obres de jardineria, arbratge i mobiliari urbà dels espais lliures públics.

c) Les indemnitzacions, inclosos reallotjament i retorn, derivades de la demolició d'edificacions o l'extinció de drets incompatibles amb l'ordenació, i, si és el cas, els costos de descontaminació de sòls, en este últim cas a càrrec del propietari.

d) Els gastos de redacció i tramitació dels instruments de planejament de desenrotllament i dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, els gastos de gestió i, si és el cas, el benefici empresarial de l'agent urbanitzador, així com els costos financers associats a l'execució previstos en el programa d'actuació.

e) Els gastos de control de qualitat, garantia i conservació de les obres fins a la seua recepció definitiva, així com la constitució de garanties.

f) Qualsevol altre previst en el planejament o en el programa d'actuació i, en tot cas, expressament acceptat per l'administració actuant.

4. Les persones obligades tindran dret a rescabalar-se, amb càrrec a les entitats subministradores, dels gastos de primera instal·lació i manteniment de les xarxes de proveïment d'aigua, energia elèctrica, gas i comunicacions electròniques, en la part no repercutible als usuaris finals, d'acord amb la normativa sectorial aplicable i amb un certificat municipal previ del cost.

5. El projecte d'urbanització definirà i valorarà tots els conceptes anteriors, i els integrarà en el compte de liquidació provisional i, si és el cas, en la definitiva; el cost

total es distribuirà entre les finques o els elements privatius afectats d'acord amb el principi d'equidistribució i, si és el cas, mitjançant la reparcel·lació.

Article 163. *Projecte d'urbanització*

1. El projecte d'urbanització és un projecte tècnic d'obres, redactat per personal amb l'habilitació professional corresponent, que detalla els servicis i les dotacions fixats en el planejament amb el grau de precisió necessari perquè puga ser executat per un tècnic diferent de l'autor.

2. El projecte no podrà modificar les determinacions del planejament ni contindre disposicions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació, sense perjuí de les adaptacions estrictament necessàries derivades de l'execució material de les obres.

3. Els projectes d'urbanització seran aprovats inicialment per l'òrgan municipal competent i sotmesos a informació pública per termini d'un mes mitjançant anunci que es publicarà en el butlletí oficial de la província i en la web de l'Administració. A la vista del resultat de la informació pública, l'òrgan municipal els aprovarà definitivament, amb les modificacions que resulten pertinents.

4. El projecte d'urbanització definirà els continguts tècnics de les obres de servicis viaris i accessibilitat universal, d'infraestructures d'aigua, sanejament, energia i telecomunicacions i les necessàries per al funcionament dels servicis públics, així com l'enjardinament, l'arbratge i el mobiliari urbà.

5. No serà preceptiu el tràmit d'informació pública en els projectes de mera conservació, reparació o reposició de servicis en elements d'urbanització existents, ni en els d'urbanització de trams aïllats de carrers, sempre que no comporten repartiment de costos a tercers ni requerisquen l'ocupació de béns de titularitat diferent de l'administració actuant. En tot cas, haurà de publicar-se l'acord d'aprovació en la seu electrònica municipal. Les preses i les connexions a les xarxes vinculades a llicències o ordes d'execució s'autoritzaran mitjançant estos títols, sense necessitat de projecte d'urbanització.

Article 164. *Règim de contractació de les obres d'urbanització*

La contractació de les obres d'urbanització s'ajustarà, en tot cas, als principis de transparència, publicitat, concurrència i igualtat de tracte. Quan el contractant tinga la condició de poder adjudicador, s'aplicarà la legislació de contractes del sector públic.

Article 165. *Xarxes públiques comunes a diversos àmbits d'actuació o sectors*

1. Quan el desenrotllament de diverses actuacions integrades requerisca l'execució de xarxes públiques d'urbanització que presten servici a més d'un àmbit d'actuació o sector, el planejament urbanístic les qualificarà com a xarxes públiques comunes

i fixarà els criteris d'imputació del cost d'execució entre els àmbits o sectors beneficiats, amb independència de la seua fase o orde d'execució, de conformitat amb el principi d'equidistribució.

2. Els propietaris dels terrenys compresos en els àmbits d'actuació i sectors que compten amb xarxes públiques comunes podran constituir una entitat urbanística col·laboradora específica per a la seua gestió i execució coordinada, amb l'aprovació administrativa prèvia, els estatuts de la qual contindran, almenys, les previsions següents:

a) Els criteris per a la redacció dels projectes d'obres de les xarxes comunes i la seua integració en els projectes d'urbanització dels àmbits d'actuació o sectors afectats.

b) Les previsions per a l'execució de les xarxes comunes en coordinació amb les obres d'urbanització pròpies de cada àmbit d'actuació o sector afectat.

c) La concreció dels criteris d'imputació dels costos d'execució de les xarxes comunes als diferents àmbits d'actuació o sectors d'acord amb el que preveja el planejament urbanístic i la seua eventual actualització per fases.

d) Els mecanismes d'ajust i compensació entre àmbits d'actuació o sectors afectats per raó del seu emplaçament, capacitat o cronograma d'execució de les xarxes públiques comunes.

e) Les previsions relatives al pagament dels gastos d'urbanització relacionats amb les xarxes públiques comunes, incloent el seu possible acompte i el règim de reintegrament corresponent, així com la seua recaptació per l'administració actuant en via de constrenyiment en cas d'impagament.

3. El cost de les xarxes públiques comunes tindrà la consideració de càrrega d'urbanització.

Article 166. *Recepció de les obres d'urbanització*

1. L'ajuntament és l'òrgan competent per a rebre les obres d'urbanització, bé d'ofici o a sol·licitud de qui les haja executades. La recepció podrà ser total o parcial, per fases o unitats funcionals autònomes, i es formalitzarà en l'acta de recepció.

2. A la sol·licitud s'adjuntarà un certificat de la direcció facultativa acreditativa de la finalització i conformitat de les obres. L'ajuntament disposarà de tres mesos per a resoldre; dins d'este termini podrà, mitjançant un acord motivat i una sola vegada, suspendre el còmput per a requerir l'esmena de les deficiències detectades, atorgant un termini que no podrà excedir sis mesos.

3. Transcorregut el termini per a resoldre sense notificació expressa, les obres es consideraran rebudes per silenci positiu i la persona sol·licitant queda exonerada

del deure de conservació; a la seua petició, l'ajuntament expedirà un certificat acreditatiu amb els mateixos efectes que l'acta. Si es denega la recepció, l'acord haurà de descriure les deficiències amb precisió i fixar termini per a esmenar-les.

4. La recepció tindrà caràcter provisional durant un any, període en el qual l'urbanitzador respondrà dels defectes que apareguen. Transcorregut este termini sense objeccions, o esmenats estos, l'ajuntament dictarà la recepció definitiva, retornarà les garanties constituïdes i assumirà plenament la conservació de la urbanització.

Article 167. *Deure de conservació de les obres d'urbanització*

1. El deure de conservació de les obres d'urbanització correspon, fins que tinga lloc la seua recepció municipal, a la persona o l'entitat responsable de l'execució de la urbanització, i els costos corresponents tindran la consideració de gastos d'urbanització.

2. El deure de conservació, una vegada produïda la recepció municipal de les obres, correspon a l'ajuntament i inclou el manteniment de l'espai públic urbà i les infraestructures i els servicis tècnics corresponents.

3. Les obres d'urbanització, una vegada rebudes, s'incorporaran al domini i el patrimoni municipals d'acord amb la seua naturalesa jurídica.

4. Excepcionalment, la conservació de les obres d'urbanització correspondrà als propietaris de solars, agrupats legalment en entitat urbanística de conservació i pel termini establit en la seua constitució, en els mateixos termes que disposen els apartats anteriors, amb independència que les obres siguen o no de primera execució, en els casos següents:

a) Quan haja sigut assumida voluntàriament i motivadament per propietaris que representen les tres quartes parts de la superfície privada de l'àmbit.

b) Quan els solars estiguen compresos en àmbits d'actuació o unitats d'execució delimitades justificadament a este sol efecte.

c) Quan l'instrument d'ordenació urbanística ho preveja per raons de sostenibilitat econòmica.

5. Les entitats urbanístiques de conservació són ens de dret públic i personalitat jurídica pròpia per a complir els seus fins urbanístics. Així mateix, tenen la consideració d'entitat urbanística col·laboradora i estan subjectes a la tutela de l'ajuntament, i es podrà sol·licitar i obtindre d'este l'aplicació del procediment de constrenyiment per a l'exigència de les quotes de conservació que corresponga satisfer als propietaris.

CAPÍTOL II

L'execució de les actuacions integrades

SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS

Article 168. *Unitats d'execució*

1. La unitat d'execució és l'àmbit delimitat en el qual es desenrotllen, de forma integrada, les operacions jurídiques i materials necessàries per a executar l'ordenació detallada i complir els deures de cessió, equidistribució i urbanització.

2. Correspon a l'instrument de planejament que establisca l'ordenació detallada delimitar les unitats d'execució.

3. La delimitació de les unitats d'execució haurà de garantir la seua continuïtat física i funcional, idoneïtat tècnica, viabilitat economicofinancera i l'efectiva equidistribució dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. Quan el planejament no preveja la delimitació, l'ajuntament podrà aprovar-la d'ofici o a instàncies de persona interessada, amb informació pública prèvia de vint dies mitjançant anunci en el butlletí oficial de la província i en la web municipal, amb audiència als propietaris afectats. El termini màxim per a resoldre serà de quatre mesos. La falta de resolució expressa produirà, si el procediment s'ha iniciat a instàncies de part, la desestimació per silenci; i, si s'ha iniciat d'ofici, la caducitat. L'aprovació definitiva es publicarà en el butlletí oficial de la província i en la web municipal. El mateix procediment se seguirà en cas de modificació o divisió de la delimitació de la unitat d'execució.

5. El planejament o, en defecte d'això, l'ajuntament, podrà autoritzar el desenrotllament per fases o per unitats funcionals autònomes, sempre que cada una assegure els servicis urbanístics bàsics i no diferisca la materialització de les cessions.

Article 169. *Sistemes d'actuació*

1. Les actuacions integrades s'executen mitjançant algun dels següents sistemes d'actuació:

a) Sistema de gestió pels propietaris.

b) Sistema de cooperació.

c) Sistema d'agent urbanitzador.

d) Sistema d'expropiació.

2. El sistema d'actuació aplicable es determinarà pel programa d'actuació.

Article 170. *Programes d'actuació*

1. Els programes d'actuació són instruments de gestió urbanística que establixen les bases tècniques i econòmiques de les actuacions en els sistemes de gestió pels propietaris, cooperació i agent urbanitzador.

2. Sense perjuí de les especialitats de cada sistema, el programa contindrà, almenys:

a) La identificació del promotor i la relació de titulars segons el cadastre i, si és el cas, el Registre de la Propietat.

b) La justificació de l'àmbit territorial i el sistema d'actuació proposat.

c) L'estimació dels gastos d'urbanització.

d) Els terminis per a l'execució de l'actuació.

e) Els mitjans de finançament previstos pel promotor que garantisquen l'execució, amb l'acreditació de la seua suficiència economicofinancera.

f) Els documents que acrediten que, una vegada aprovat el programa o el projecte de reparcel·lació, podran constituir-se les garanties que siguen procedents.

g) Si és el cas, compromisos complementaris de l'urbanitzador quant a edificació, cessions, execució de dotacions, afectació d'immobles a fins socials o altres prestacions.

h) Si és el cas, el règim de relacions entre urbanitzador i propietaris i els modes de retribució de l'urbanitzador.

Article 171. *Elaboració i aprovació dels programes d'actuació*

1. Els programes d'actuació podran ser elaborats pels particulars, per l'ajuntament o per qualsevol altra administració pública. L'ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal de terrenys per a obtindre informació, d'acord amb la legislació expropiatòria.

2. Els programes d'actuació es tramitaran seguint les regles següents, amb les especialitats assenyalades per a cada sistema d'actuació:

a) Correspon a l'ajuntament l'aprovació inicial i l'obertura d'un període d'informació pública d'un mes, que es notificarà als propietaris i els titulars que consten en el cadastre i en el Registre de la Propietat, i s'anunciarà en el butlletí oficial de la província i en la web municipal.

b) Conclosa la informació pública, correspondrà a l'ajuntament acordar l'aprovació definitiva, i haurà de motivar els canvis respecte del que s'haja aprovat inicialment, fet que es notificarà als propietaris i als titulars afectats i als qui hagen presentat al·legacions, i es publicarà en el butlletí oficial de la província.

c) Els projectes d'urbanització i de reparcel·lació podran tramitar-se i aprovar-se juntament amb el programa d'actuació.

SECCIÓ 2a. EL SISTEMA DE GESTIÓ PELS PROPIETARIS

Article 172. *Concepte*

El sistema de gestió pels propietaris té per objecte l'execució de l'actuació urbanitzadora corresponent a una unitat d'execució per qui compte amb el suport majoritari de la propietat del sòl, que adquirirà la condició d'urbanitzador de l'actuació quan resulte adjudicatari del programa d'actuació, amb la direcció, la inspecció i el control de l'administració actuant. L'actuació podrà promoure-la una entitat mercantil, el propietari únic o diversos propietaris, sense necessitat d'aconseguir la totalitat de la titularitat privada, d'acord amb els articles següents.

Article 173. *Subjectes i requisits*

1. L'administració actuant podrà assignar la condició d'agent urbanitzador, en règim de gestió urbanística per propietaris, a qui es trobe en alguna de les circumstàncies següents:

a) Al propietari únic o als propietaris de la totalitat dels terrenys de titularitat privada de l'àmbit del programa d'actuació, actuant solidàriament i, si és el cas, en règim de reparcel·lació voluntària.

b) A l'agrupació d'interés urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques o físiques, sempre que formulen i assumisquen l'execució del programa d'actuació i que disposen del suport exprés o la propietat de més del cinquanta per cent de la superfície cadastral dels terrenys de l'àmbit de l'actuació o de quotes de condomini d'este, descomptats els sòls de titularitat pública. Tot això sense perjuí de la posterior acreditació de la titularitat registral en les fases que corresponga.

2. En el cas d'actuacions en el medi urbà, també podran actuar en règim de gestió urbanística per propietaris els subjectes obligats als quals es referix l'article 17.5 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

3. En els supòsits indicats anteriorment, la designació de l'agent urbanitzador l'acordarà l'Administració quan aprove el programa d'actuació, d'acord amb les seues bases i, si és el cas, al corresponent conveni urbanístic.

4. Les relacions de l'agent urbanitzador amb els propietaris, les modalitats de retribució, la reparcel·lació i la contractació i execució d'obres d'urbanització es regiran pel que establixen els articles 188 a 191, 193 i 194 d'esta llei, així com per les bases del programa, en tot el que no contradiga el que establix este article.

Article 174. *Iniciativa i procediment*

1. Els subjectes legitimats presentaran davant de l'ajuntament el programa d'actuació, que inclourà les bases d'actuació i, si és el cas, els estatuts i l'escriptura fundacional de l'agrupació d'interés urbanístic.

2. El procediment comprendrà l'aprovació inicial per l'òrgan municipal competent, la informació pública per un mes amb publicació en el butlletí oficial de la província i en la seu electrònica municipal, la notificació individual als propietaris i altres titulars registrals, i l'aprovació definitiva. L'acord es notificarà i es publicarà en el butlletí oficial de la província; el transcurs del mes següent a la conclusió de la informació pública sense resolució determinarà l'aprovació per silenci administratiu. L'aprovació definitiva comportarà l'atribució de la condició d'agent urbanitzador al subjecte promotor legitimat d'acord amb les bases del programa.

Article 175. *Règim jurídic de l'agrupació d'interés urbanístic*

1. L'agrupació d'interés urbanístic tindrà personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar per a complir els seus fins i tindrà la consideració d'entitat urbanística col·laboradora, a l'efecte d'esta llei, quant a la seua activitat d'execució.

2. Es constituirà en escriptura pública i s'inscriurà en el registre municipal que, a este efecte, porte l'ajuntament; des d'esta inscripció desplegarà la seua condició d'entitat urbanística col·laboradora. Es regirà pel dret privat, excepte en els aspectes relatius a l'organització interna i a les relacions amb l'Administració, que es regiran pel dret públic.

3. L'agrupació d'interés urbanístic haurà d'integrar a propietaris que representen més de la mitat de la superfície objecte del seu àmbit o quota de condomini equivalent. També podrà integrar, en els termes estatutaris, a empreses urbanitzadores que participen en la gestió de la unitat d'execució.

4. La integració en l'agrupació comportarà l'afecció real, amb anotació en el Registre de la Propietat, dels terrenys incorporats al compliment dels fins de l'agrupació, i esta podrà exercir poder dispositiu, amb caràcter fiduciari, quan això siga necessari per a complir estos fins i en els termes previstos en les bases.

5. Els propietaris podran incorporar-se a l'agrupació d'interés urbanístic o participar en l'actuació en règim de justa distribució de beneficis i càrregues, amb igualtat de drets i obligacions, en el si de la reparcel·lació i d'acord amb el programa.

6. L'entitat tindrà la consideració de poder adjudicador, a l'efecte de la legislació de contractes del sector públic, quan subscriga contractes vinculats a la urbanització.

Article 176. *Incorporació de propietaris i opció de no participació*

1. Els propietaris no promotors de l'actuació podran participar en esta en règim de distribució justa de beneficis i càrregues, amb igualtat de drets i obligacions, en el si de la reparcel·lació i d'acord amb el programa. No obstant això, disposaran d'un termini per a optar, si és el cas, pel que preveu l'apartat següent, i per a triar la modalitat de la seua contribució a la urbanització, en diners o en espècie, segons les bases del programa.

2. Els propietaris podran renunciar a participar dels beneficis i les càrregues de la urbanització, instant l'adquisició forçosa de la seua finca, que se'ls haurà de pagar d'acord amb les regles de valoració de la legislació estatal, amb caràcter previ a la seua ocupació i en el si de la reparcel·lació.

3. Els propietaris que no opten pel que disposa el número anterior participaran en la reparcel·lació, en la qual se'ls adjudicarà l'aprofitament que els corresponga, i quedaran subjectes a les càrregues i els deures d'urbanització.

Article 177. *Reparcel·lació, poder dispositiu i cessions*

1. D'acord amb les bases d'actuació, l'agent urbanitzador designat dins del sistema de gestió per propietaris formularà el projecte de reparcel·lació per a la seua tramitació i aprovació.

2. Els terrenys dels propietaris no promotors quedaran afectats, amb afecció real inscriptible, al compliment de les obligacions inherents al sistema, fet que es farà constar mitjançant una nota al marge en el Registre de la Propietat en ocasió de la tramitació de la reparcel·lació.

3. La transmissió a l'administració actuant dels terrenys de cessió obligatòria, lliures de càrregues, es produirà per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

Article 178. *Responsabilitat, incompliments i garanties*

1. L'agent urbanitzador serà responsable, davant de l'administració actuant, de la urbanització completa de l'àmbit i, si és el cas, de l'edificació dels solars resultants, quan ho establisca el programa o les bases. Haurà de prestar les garanties d'execució correcta que s'establisquen en les bases i, supletòriament, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

2. L'incompliment de les seues obligacions habilitarà el municipi, amb prèvia audiència i declaració d'incompliment, per a resoldre el programa en els termes que disposa l'article 191 d'esta llei.

3. Les quantitats degudes pels propietaris seran exigibles per l'administració actuant mitjançant el procediment de constrenyiment, a petició de l'urbanitzador.

4. L'incompliment greu o reiterat de l'urbanitzador en els terminis o els compromisos essencials podrà donar lloc, amb audiència prèvia, a la seua substitució o a l'alteració del sistema d'acord amb esta llei.

Article 179. *Modalitat simplificada per unanimitat o propietari únic*

1. Quan la totalitat dels propietaris de la unitat d'execució assumisquen solidàriament l'actuació i designen representant únic, o quan tots els terrenys privats pertanguen a un únic propietari, la gestió podrà tramitar-se per la modalitat simplificada de gestió pels propietaris.

2. En esta modalitat podrà declarar-se la no necessitat de la reparcel·lació si s'acredita la coincidència entre la titularitat i l'ordenació; altrament, correspondrà la reparcel·lació voluntària i es garantiran l'equidistribució i les cessions i càrregues exigibles.

3. El programa d'actuació haurà d'incorporar, a més del que es preveu amb caràcter general, l'acreditació registral i cadastral de la titularitat i, si és el cas, el conveni intern entre els propietaris que establisca la seua responsabilitat solidària i la designació de representant únic.

Article 180. *Recepció de les obres, conservació i extinció de l'entitat de gestió per propietaris*

1. Finalitzades les obres d'urbanització d'acord amb el projecte aprovat i complides les condicions del programa d'actuació i de les bases, l'administració actuant efectuarà la seua recepció. A partir de la recepció, l'agrupació d'interés urbanístic, si n'hi ha, iniciarà la seua liquidació, excepte en els supòsits de l'apartat següent.

2. Quan el planejament o l'acord aprovatori del programa atribuïsca als propietaris el deure de conservació de la urbanització, l'entitat podrà transformar-se en entitat de conservació, mitjançant un acord adoptat en els termes estatutaris, amb l'adaptació d'estatuts i la inscripció de la transformació en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

3. Si no és procedent la conservació privada, l'entitat es dissoldrà una vegada aprovada la liquidació del seu patrimoni i obligacions, inclosa la rendició de comptes finals davant de l'administració actuant, i s'efectuarà la cancel·lació registral de l'entitat i de les afeccions reals practicades amb motiu de l'execució.

4. L'administració actuant podrà mantindre les garanties constituïdes fins a la recepció completa de les obres i, si és el cas, exigir les garanties pròpies de la conservació quan l'entitat es transforme d'acord amb l'apartat segon.

SECCIÓ 3a. EL SISTEMA DE COOPERACIÓ

Article 181. *Sistema de cooperació*

1. En el sistema de cooperació els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració actuant executa les obres d'urbanització a càrrec seu, i s'aplicarà, llevat que resulte innecessària, la reparcel·lació forçosa de la unitat d'execució.

2. Podran constituir-se associacions administratives de propietaris, bé a iniciativa d'estos o del mateix ajuntament, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització, amb la consideració d'entitat urbanística col·laboradora, naturalesa pública, personalitat jurídica pròpia i subjecció a la tutela municipal.

Article 182. *Gastos*

1. L'administració actuant podrà exigir als propietaris afectats el pagament de quantitats a compte dels gastos d'urbanització per l'import corresponent a les inversions a realitzar en els sis mesos següents. Este pagament haurà d'efectuar-se en el termini que s'assenyale, mai inferior a un mes, des del requeriment que formule l'Administració. Transcorregut el termini referit, l'Administració efectuarà l'exacció de les quotes per via de constrenyiment.

2. L'administració actuant podrà acordar ajornaments o fraccionaments, amb les garanties que siguen procedents, en el pagament dels costos d'urbanització.

3. L'Administració podrà habilitar el compromís de gasto amb càrrec al futur compte de liquidació provisional en la reparcel·lació, o a la memòria de càrregues d'urbanització, sense perjuí de la normativa pressupostària i comptable aplicable, de tal manera que tant els ingressos com els gastos derivats d'este compte de liquidació provisional o memòria tindran la consideració d'extrapressupostaris quan ho permeta la normativa d'hisendes locals.

Article 183. *Formulació del projecte de reparcel·lació*

El projecte de reparcel·lació podran formular-lo:

a) L'ajuntament, d'ofici o a instàncies de persona interessada.

b) Els propietaris que representen més del 35 % de la superfície de la unitat d'execució.

Article 184. *Dret del propietari a no participar en l'actuació*

1. En el sistema de cooperació els propietaris que opten per no participar en l'actuació hauran de comunicar-ho expressament en el termini de dos mesos comptats des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del programa d'actuació, i sol·licitaran la indemnització en metàl·lic de la seua propietat d'acord amb els criteris de valoració establits en la legislació estatal de sòl i valoracions.

Esta indemnització es reflectirà en el projecte de reparcel·lació que s'aprove i s'abonarà amb caràcter previ a la seua inscripció en el Registre de la Propietat.

2. Els propietaris que, dins d'eixe termini, no efectuen eixa opció participaran en la reparcel·lació, en la qual se'ls assignarà l'aprofitament urbanístic que els corresponga.

SECCIÓ 4a. EL SISTEMA D'AGENT URBANITZADOR

Article 185. *Característiques del sistema d'agent urbanitzador*

1. Mitjançant el sistema d'agent urbanitzador, l'administració actuant adjudica, amb un procediment de selecció previ amb publicitat i concurrència, l'execució de l'actuació integrada a un agent urbanitzador privat, siga o no propietari del sòl, amb subjecció al programa d'actuació aprovat. La selecció es regirà pels principis de publicitat, concurrència, transparència, igualtat i no-discriminació.

2. Els propietaris podran constituir una entitat urbanística col·laboradora de l'agent urbanitzador adjudicatari, amb l'aprovació administrativa prèvia dels seus estatuts, sense alteració del règim de drets i deures inherent a la propietat del sòl ni cap preferència en l'adjudicació, ni modificació dels criteris d'imputació de càrregues.

Article 186. *Criteris del concurs públic per a la selecció d'agent urbanitzador*

1. Els programes d'actuació en el sistema d'agent urbanitzador hauran de fixar criteris objectius, quantificables i directament vinculats a l'objecte de l'actuació, hauran de diferenciar els criteris de valoració automàtica dels que exigisquen juí de valor i incorporar, per a cada un, els paràmetres de mesurament i la documentació acreditativa i, com a mínim, els següents:

a) Compromís, a càrrec de l'agent urbanitzador, de destinar i, si és el cas, construir vivendes subjectes a algun règim de protecció pública per damunt dels estàndards i les quanties establides en esta llei, amb especial atenció al lloguer.

b) Terminis d'urbanització més breus o compromisos més exigents que els establits en el programa, amb fites verificables d'execució.

c) Terminis d'edificació més breus i garanties suficients del seu compliment.

d) Obres d'urbanització més convenients o millores de qualitat respecte de les definides pel programa i, si és el cas, pel pla, assumides a costa seua pel licitador i sense repercussió per als propietaris ni per a l'administració actuant.

e) Propostes ambientalment més favorables, mesures mitjançant indicadors verificables de menys impacte paisatgístic, més eficiència energètica i estalvi de recursos.

f) Més garantia de la urbanització i millor cobertura financera del programa.

g) Menys cost de les obres d'urbanització i menys retribució empresarial de l'urbanitzador, amb desglossament i metodologia de càlcul homogènia.

No podran emprar-se com a criteris d'adjudicació requisits de solvència o condicions d'aptitud per a contractar ni altres aliens a l'objecte de l'actuació.

Els programes inclouran la ponderació numèrica de cada criteri o, si és el cas, bandes de ponderació d'amplitud adequada; quan no siga possible ponderar, indicaran l'orde decreixent d'importància. Així mateix, identificaran els criteris de valoració automàtica i les fórmules aplicables.

2. En els concursos l'ajuntament podrà valorar garanties de cohesió i acords formalitzats i acreditats amb els propietaris i altres afectats, inclosos els relatius a la manera i els terminis de retribució de l'urbanitzador, sempre que es traduïsquen en compromisos verificables i no conferisquen avantatge per la mera condició de propietari.

3. Les bases del concurs prevoran les regles de detecció i tractament d'ofertes anormalment baixes i el procediment de justificació, així com els criteris de desempat, amb ple respecte als principis de publicitat, concurrència, igualtat de tracte, transparència i no-discriminació.

Article 187. *Tramitació del concurs per a l'adjudicació de l'agent urbanitzador*

1. Aprovat definitivament el programa d'actuació, es publicarà l'anunci de l'aprovació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el perfil del contractant de l'administració actuant, amb convocatòria a licitadors. En el termini d'un mes comptat des de l'endemà de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, qualsevol persona física o jurídica, siga o no propietari, podrà presentar una proposició juridicoeconòmica. La documentació de l'expedient estarà disponible en la seu electrònica de l'administració actuant durant tot el termini de presentació. Quan siga procedent per raó de l'import o altres circumstàncies previstes en la normativa aplicable, l'anunci es remetrà també al *Diario Oficial de la Unión Europea*.

2. Les proposicions es presentaran per mitjans electrònics a través de la seu electrònica de l'administració actuant, en sobres electrònics diferenciats d'acord amb les bases. Un sobre inclourà la documentació administrativa i els documents relatius a criteris de valoració no automàtics. L'altre sobre inclourà la documentació necessària per a la valoració automàtica i s'obrirà en un acte posterior anunciat en

el primer. Podran acompanyar-se, si és el cas, amb els acords assolits amb propietaris.

3. Totes les proposicions inclouran acreditació de garantia provisional per l'import que es fixe en les bases del concurs, amb un mínim de l'1 % de les càrregues d'urbanització. En cas d'adjudicació, la garantia provisional es retindrà i es complementarà o se substituirà fins a un mínim del 7 % com a garantia definitiva; altrament, es retornarà. Les bases precisaran la forma de constitució i, si és el cas, el règim de garanties per fases.

4. L'acte públic d'obertura del sobre de criteris no automàtics el celebrarà l'òrgan competent dins dels deu dies hàbils següents a la finalització del termini de presentació. S'estendrà acta amb fe pública administrativa i es publicarà en la seu electrònica. L'acte d'obertura del sobre de criteris automàtics se celebrarà en la data anunciada en el primer. Les actuacions podran consultar-se i formular-se al·legacions pels interessats durant els deu dies següents.

5. Les publicacions i les comunicacions del procediment es realitzaran en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en el perfil del contractant de l'administració actuant; quan siga procedent, també en el *Diari Oficial de la Unió Europea*. Les comunicacions podran realitzar-se per qualsevol mitjà admés per la legislació aplicable, garantint integritat i confidencialitat.

6. L'Administració no divulgarà la informació que els licitadors identifiquen com a confidencial, especialment secrets tècnics o comercials i els aspectes confidencials de les ofertes.

Article 188. *Contingut de les proposicions*

Les proposicions contindran, almenys, a més de la documentació exigida en el programa i en les bases per a avaluar els criteris d'adjudicació, la documentació següent:

1. Relacions entre agent urbanitzador i administració actuant:

a) Proposta de terminis d'urbanització i, si és el cas, d'edificació, amb cronograma i fites verificables.

b) Quadro o memòria de qualitats, quan diferisca de l'aprovat en el programa, amb comparació i, si és el cas, valoració econòmica de les millores.

c) Esborrany de conveni urbanístic, ajustat al que preveu esta llei, amb identificació dels compromisos i garanties oferits.

2. Relacions entre agent urbanitzador i propietaris i titulars de drets:

a) Justificació, si és el cas, de la disponibilitat sobre els terrenys i els acords aconseguits, mitjançant documents que ho acrediten, amb criteris de valoració del sòl i dels béns i drets afectats, i propostes sobre manera i terminis de retribució de l'urbanitzador, amb desglossament i metodologia de càlcul homogènia.

b) Estimació íntegra de les càrregues d'urbanització i límit màxim de gastos de gestió a repercutir als propietaris, amb pressupost desglossat per capítols i mesuraments bàsics i, si és el cas, règim de revisió de preus.

c) Criteris d'equidistribució de beneficis i càrregues i, si és el cas, avanç del valor del sòl i la seua repercussió en l'edificabilitat a l'efecte de compensacions, amb metodologia de valoració.

d) Termini màxim per a presentar el projecte de reparcel·lació.

3. Qualsevol altre aspecte exigit en el programa o en les bases del concurs per a acreditar els criteris objectius de valoració.

4. Les proposicions que resulten adjudicatàries s'incorporaran al programa i seran exigibles en els termes de l'adjudicació.

Article 189. *Adjudicació*

1. L'ajuntament podrà declarar deserta la licitació o rebutjar motivadament totes les proposicions, amb informe tècnic i jurídic previ, quan cap oferisca base adequada. En este cas, podrà acordar, amb tramitació prèvia que siga procedent d'acord amb esta llei:

a) Modificar el sistema d'actuació.

b) Modificar les condicions del programa.

c) Deixar sense efecte el programa.

d) Obrir un nou termini de licitació.

La mera participació en el procediment no generarà dret a indemnització.

2. El termini màxim per a resoldre i notificar l'adjudicació serà de quaranta dies, comptats des de la finalització del termini d'al·legacions. L'adjudicació es motivarà conformement als criteris i les ponderacions establits en el programa i en les bases del concurs.

3. L'adjudicació, una vegada ferma, es formalitzarà mitjançant un conveni urbanístic entre l'agent urbanitzador i l'administració actuant, l'eficàcia del qual quedarà condicionada a la constitució de la garantia definitiva, en el qual constaran almenys condicions, compromisos, terminis, garanties i penalitats per

incompliment. El conveni es publicarà mitjançant un extracte en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i el seu text íntegre en la seu electrònica de l'administració actuant, i es notificarà íntegrament als propietaris i altres afectats.

Article 190. *Modificació de les condicions d'adjudicació*

1. L'adjudicatari tindrà dret al rescabalament dels danys i perjuís efectivament causats per la resolució de l'adjudicació, la paralització o el retard imputables exclusivament a actes o inactivitat de l'administració actuant, de conformitat amb esta llei i, supletòriament, amb la legislació de contractes del sector públic, amb acreditació prèvia i dins dels límits establits en la normativa aplicable.

2. Les decisions de l'administració actuant que alteren l'actuació i modifiquen les previsions del programa donaran lloc, si és el cas, al restabliment de l'equilibri econòmic de l'actuació, a favor de l'Administració o de l'adjudicatari, sobre la base de l'equilibri inicial resultant de l'adjudicació, mitjançant compensacions, ajustos de terminis, qualitats o altres mesures d'efecte equivalent. No podran aprovar-se modificacions que alteren les condicions essencials de l'adjudicació o que, si s'hagueren conegut, haurien permés la presentació d'altres proposicions; en estos casos, haurà de convocar-se una nova licitació. Quan l'alteració supere el 20 % del cost o del valor econòmic dels compromisos de l'adjudicatari referits al programa adjudicat, es resoldrà l'adjudicació, llevat que, per l'estat de l'actuació, això perjudique l'interés públic o s'arribe a un acord per a continuar amb la revisió corresponent de l'equilibri i de les garanties.

3. L'agent urbanitzador adjudicatari podrà cedir la seua condició, mitjançant escriptura pública i amb una autorització prèvia expressa de l'administració actuant, a tercer que acredite solvència i se subrogue íntegrament en totes les seues obligacions, mantenint o, si és el cas, reforçant les garanties, llevat que l'adjudicació atenga circumstàncies personalíssimes. La cessió no podrà tindre per objecte una fracció que desnaturalitze la unitat funcional de l'actuació ni alterar les condicions essencials de l'adjudicació; en este cas, caldrà convocar una nova licitació. Si la cessió menyscaba l'interés general o falseja la competència, es denegarà i, si és el cas, s'aplicarà el règim públic d'execució previst en esta llei. La cessió parcial exigirà programació coordinada i l'assumpció solidària dels compromisos davant de l'administració actuant; excepcionalment podrà admetre's l'assumpció mancomunada quan ho preveja el programa i es garantisca el compliment íntegre.

4. L'agent urbanitzador podrà contractar prestacions accessòries amb tercers sense transmetre les seues responsabilitats i garantint el compliment de la normativa aplicable, especialment l'absència de prohibicions per a contractar, i ho comunicarà prèviament a l'administració actuant en els termes que fixen les bases o el conveni.

5. Les relacions derivades de l'adjudicació es regiran pel conveni d'adjudicació i el programa, per esta llei i el seu desenrotllament i, amb caràcter supletori, per la

legislació de contractes del sector públic i la legislació patrimonial del sector públic que resulte aplicable.

Article 191. *Resolució del conveni*

1. La resolució del conveni podrà recordar-se d'ofici per l'administració actuant o a instàncies de l'agent urbanitzador, amb tramitació prèvia del procediment amb audiència dels interessats i informe tècnic i jurídic. Sense perjuí de les responsabilitats econòmiques, la resolució implicarà la caducitat de l'adjudicació i la liquidació tècnica i econòmica de l'actuació, amb els efectes previstos en este article i en el conveni.

2. Són causes de resolució, almenys:

a) Incompliment per l'agent urbanitzador o per l'administració dels compromisos assumits, especialment dels terminis essencials, sense perjuí de les penalitats pactades.

b) Modificació substancial de les condicions d'adjudicació en els termes de l'article anterior.

c) Les causes expressament pactades en el conveni.

d) La pèrdua, la insuficiència, la no constitució o la no reposició de les garanties exigides.

e) La cessió no autoritzada o l'incompliment de les condicions establides per a la cessió.

f) La impossibilitat legal o material sobrevinguda que impedisca la continuació de l'actuació, amb el règim de liquidació que siga procedent.

3. L'adjudicatari que incórrega en incompliment greu que motive la resolució podrà ser objecte de prohibició temporal de concórrer a nous procediments de selecció d'agent urbanitzador, amb tramitació prèvia del procediment corresponent i conformement als principis de tipicitat, proporcionalitat i audiència, en els termes que preveu esta llei.

4. L'acord de resolució inclourà, quan siga procedent:

a) Declarar la condició de solar de les finques de resultat el propietari de les quals haja contribuït suficientment a les càrregues d'urbanització i, si és el cas, acordar la recepció total o parcial de les obres executades.

b) Establir les mesures necessàries per a garantir la seguretat, la conservació i la continuïtat del servici urbanístic fins a la nova adjudicació.

c) Incoar la nova programació perquè un nou agent assumisca les obligacions pendents, amb subrogació en els drets i deures que siguen procedents, i afectar preferentment els béns i els recursos de la liquidació a l'execució substitutòria.

d) Aprovar la liquidació tècnica i econòmica; aplicar les penalitats previstes; i confiscar la garantia definitiva o executar els avals, destinant el seu import prioritàriament a l'execució substitutòria i, en defecte d'això, al patrimoni públic de sòl, sense perjuí de la indemnització dels danys i perjuís causats.

e) Requerir l'entrega a l'administració actuant dels projectes, els estudis, la documentació tècnica i administrativa i altres elements necessaris per continuar l'actuació.

Article 192. *Aplicació de la legislació en matèria de contractes del sector públic*

1. En la selecció de l'agent urbanitzador es respectaran els principis de publicitat, lliure concurrència, igualtat de tracte, no-discriminació, transparència, integritat, confidencialitat i proporcionalitat, en el que resulte aplicable i conformement a esta llei, amb caràcter supletori la legislació de contractes del sector públic.

2. Quan l'administració actuant contracte directament les obres d'urbanització, la selecció de contractistes se sotmetrà a licitació pública amb tramitació electrònica, mitjançant anunci:

a) En el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en la Plataforma de contractació del sector públic, en el perfil del contractant de l'administració actuant, i

b) en el *Diario Oficial de la Unión Europe*a, quan el valor estimat supere els llindars europeus.

No serà necessària una nova licitació quan l'execució de les obres forme part de l'objecte del concurs de selecció de l'agent urbanitzador i l'adjudicatari haja assumit la seua realització a costa seua en la seua proposició i en el conveni, sense modificació de l'objecte ni de les condicions essencials. En este cas, la contractació que, si és el cas, realitze l'agent urbanitzador amb tercers s'ajustarà als principis de publicitat, concurrència, transparència i integritat en els termes establits en el programa, en les bases del concurs i en el conveni.

3. En el que no regule esta llei respecte de l'adjudicació, la modificació, els efectes i la resolució de l'adjudicació, serà d'aplicació supletòria i en el que siga compatible la legislació de contractes del sector públic.

4. Els actes de l'Administració en el procediment de selecció no estaran subjectes al recurs especial en matèria de contractació, sense perjuí dels recursos administratius ordinaris i de la tutela contenciosa administrativa.

Article 193. *Participació i altres drets dels propietaris*

1. Els propietaris participaran en l'actuació cooperant amb l'agent urbanitzador mitjançant formes pactades lliurement, com ara:

a) Constitució d'associació de propietaris com a entitat urbanística col·laboradora, amb l'aprovació administrativa prèvia dels seus estatuts.

b) Subscripció d'accions o participacions d'una societat mercantil de l'urbanitzador, mitjançant aportació no dinerària de finques o aportació en efectiu, amb subjecció a la normativa mercantil aplicable i una valoració acreditada prèvia. En cap cas la forma de participació alterarà el règim de drets i deures dels propietaris, els criteris d'imputació de càrregues o la neutralitat del procediment d'adjudicació.

2. Els propietaris que opten per no participar hauran de comunicar-ho de manera expressa i per mitjans electrònics, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de l'adjudicació del programa, i sol·licitar la indemnització en metàl·lic de la seua propietat d'acord amb els criteris de valoració establits en la legislació estatal de sòl i valoracions. Esta indemnització es farà efectiva, amb acreditació prèvia del dret, mitjançant pagament o consignació, i es reflectirà en el projecte de reparcel·lació. El pagament o la consignació haurà de realitzar-se amb caràcter previ a la inscripció de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat. Qui no opte dins d'eixe termini participarà en la reparcel·lació, en la qual se li assignarà l'aprofitament que li corresponga.

3. Qualsevol que siga la seua forma de participació, els propietaris tenen dret:

a) A rebre, en la reparcel·lació, les finques de resultat a canvi de les seues finques d'origen, en proporció al seu aprofitament, i, després de l'execució de les obres d'urbanització, la condició de solar, descomptada la retribució de l'urbanitzador.

b) A accedir per mitjans electrònics a la informació essencial sobre el desenrotllament de l'actuació i sobre els gastos d'urbanització a càrrec seu.

c) A presentar a l'agent urbanitzador i a l'ajuntament suggeriments i observacions sobre els projectes de reparcel·lació i urbanització i, en general, sobre el desenrotllament de l'actuació.

d) A exigir a l'agent urbanitzador l'execució correcta i a l'ajuntament la seua tutela efectiva.

e) A formular discrepàncies motivades sobre els gastos d'urbanització, i aportat dictamen pericial. L'ajuntament resoldrà i, si ho fa a favor dels propietaris, el cost del dictamen es considerarà gasto d'urbanització.

f) A obtindre una còpia del compte de liquidació provisional i definitiva i dels seus criteris de repartiment.

Article 194. *Retribució i altres drets de l'agent urbanitzador*

1. En la reparcel·lació, els propietaris rebran les finques de resultat; una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'administració actuant, estes finques adquiriran la condició de solar. La retribució a l'agent urbanitzador es realitzarà en efectiu, en solars o en una combinació de les dos modalitats, d'acord amb el programa d'actuació i l'adjudicació.

2. La retribució en efectiu se satisfarà mitjançant quotes d'urbanització, d'acord amb les regles següents:

a) Import i termini de pagament en període voluntari, no inferior a un mes, aprovats per l'ajuntament juntament amb el projecte de reparcel·lació o, en defecte d'això, mitjançant un acord motivat basat en una memòria i un compte detallat i justificat dels gastos a realitzar en els sis mesos següents, amb audiència prèvia dels interessats, llevat que l'urbanitzador opte pel cobrament de quotes després de l'execució de les obres, fet que es durà a terme mitjançant l'aprovació per l'administració dels certificats corresponents.

b) Notificació individual de les liquidacions, amb indicació del termini de pagament i de les condicions d'ajornament i fraccionament d'acord amb el Reglament general de recaptació.

c) Abans d'aprovar les liquidacions, l'urbanitzador prestarà garantia pels imports anticipats relatius a obres a executar en els sis mesos següents; la garantia es reduirà a mesura que s'executen les obres i s'alliberarà proporcionalment després de la seua comprovació, en el cas que s'opte pel cobrament anticipat.

d) En cas d'impagament en període voluntari, l'ajuntament recaptarà en via de constrenyiment, ingressant la recaptació a favor de l'agent urbanitzador al qual corresponguen les quotes.

3. La retribució mitjançant solars es concretarà en l'instrument de reparcel·lació. Aprovat este, les finques destinades a retribuir a l'urbanitzador quedaran afectes com a càrrega real per l'import cautelar fixat en el compte de liquidació provisional per a cada propietari; l'afecció es farà constar en el Registre de la Propietat i s'ajustarà al que resulte de la liquidació definitiva.

4. Encara que el programa preveja retribució en solars, els propietaris podran optar per retribuir en efectiu. Hauran de manifestar-ho davant de l'ajuntament, per mitjans electrònics, dins dels dos mesos següents a l'aprovació definitiva del programa, comptats des de l'endemà d'esta aprovació, sol·licitaran retribuir en metàl·lic i hauran d'aportar garantia suficient, proporcionada a la garantia de l'urbanitzador, i assumir, si és el cas, els compromisos que aquell haja contret respecte de la destinació dels solars. L'ajuntament resoldrà en un mes, transcorregut el qual la sol·licitud es considerarà estimada per silenci positiu.

5. Si, després de l'execució, es constaten increments en els gastos d'urbanització aprovats per l'ajuntament i no imputables a l'urbanitzador, els propietaris hauran d'abonar els excessos en efectiu, amb audiència prèvia i motivació tècnica suficient.

6. Amb independència de la forma de retribució, l'agent urbanitzador té, a més, els drets següents, d'acord amb esta llei i, supletòriament, amb la legislació de contractes del sector públic:

a) A ser informat de l'atorgament de llicències en la unitat d'execució des de l'aprovació del programa fins al seu compliment íntegre, amb accés per mitjans electrònics a l'estat de tramitació.

b) A proposar la modificació dels gastos d'urbanització per causes objectives sobrevingudes i, si és el cas, el restabliment de l'equilibri econòmic.

c) A proposar a l'ajuntament l'adquisició, per mutu acord, de l'aprofitament que li corresponga com a retribució en solars o la seua substitució per retribució en efectiu d'acord amb la valoració aplicable, sense que hi haja obligació d'acceptar per part de l'ajuntament.

d) A contractar tercers l'execució dels seus compromisos, sense transmetre les seues responsabilitats, donant compte previ a l'administració actuant en els termes previstos en el programa, en les bases i en el conveni.

e) A cedir, totalment o parcialment, la seua condició a favor de tercer que se subrogue en totes les seues obligacions.

f) A ser compensat quan l'exercici de potestats administratives impedisca o modifique el desenrotllament normal de l'actuació; podrà sol·licitar la resolució de l'adjudicació quan l'alteració excedisca el 20 % del cost dels seus compromisos i obligacions.

SECCIÓ 5a. EL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

Article 195. *Característiques del sistema d'expropiació*

En el sistema d'expropiació l'administració actuant expropia la totalitat dels béns i drets inclosos en l'àmbit de la unitat d'execució i realitza les obres d'urbanització i, si és el cas, d'edificació.

Article 196. *Gestió del sistema d'expropiació*

La resolució que establisca el sistema d'expropiació determinarà la seua forma de gestió, que podrà consistir en:

a) Gestió directa per l'administració actuant, amb els seus propis mitjans.

b) Gestió mitjançant una entitat de dret públic integrada en el seu sector públic institucional.

c) Comanda de gestió a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic dependent d'aquella, amb subscripció prèvia del conveni o l'instrument de cooperació que siga procedent.

d) Concessió administrativa a una persona física o jurídica, d'acord amb el que disposen esta llei i la legislació de contractes del sector públic.

Article 197. *Concessió del sistema d'expropiació*

1. La gestió del sistema d'expropiació podrà encomanar-se a un concessionari, amb adjudicació mitjançant un concurs amb publicitat i concurrència, tramitat conformement a la legislació de contractes del sector públic i a les especialitats que establix esta llei. L'adjudicació atribuirà al concessionari la condició de beneficiari de l'expropiació a l'efecte de la legislació d'expropiació forçosa, amb l'obligació de finançar el preu just i executar la urbanització en els termes del planejament i dels plecs.

2. Els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques hauran d'especificar, almenys:

a) Les característiques tècniques, jurídiques, econòmiques i de duració de l'actuació urbanitzadora i l'objecte i abast de la concessió.

b) Els compromisos materials, financers i temporals que haurà d'assumir l'adjudicatari en condició de promotor i beneficiari de l'expropiació, inclòs el finançament i el pagament del preu just i, si és el cas, el cànon de concessió.

c) Els criteris objectius d'adjudicació que permeten determinar l'oferta més avantatjosa econòmicament, amb la indicació de les seues ponderacions relatives. En el cas d'actuacions residencials, es valorarà especialment el percentatge de vivendes subjectes a règims de protecció pública, que haurà d'estar entre un mínim del 40 % i un màxim del 65 % de l'edificabilitat total.

d) El règim de garanties, penalitats, causes de resolució i caducitat, així com la metodologia de restabliment de l'equilibri econòmic, amb referència a índexs o paràmetres objectius quan siga procedent.

e) Les relacions del concessionari amb els propietaris alliberats eventualment de l'expropiació i amb els adquirents de solars resultants.

3. Al concurs podrà concórrer qualsevol persona, siga o no propietària de sòl. No obstant això, els propietaris que representen almenys el cinquanta per cent de la

superfície total de la unitat d'execució podran exercir un dret preferent d'adjudicació en cas d'empat en la puntuació amb la proposta econòmicament més avantatjosa presentada per altres licitadors, sempre que presenten oferta conjunta, acrediten la seua representació i complisquen les condicions de solvència i garanties exigides.

4. La concessió es formalitzarà mitjançant un contracte administratiu de concessió d'acord amb la legislació de contractes del sector públic. Addicionalment, podrà subscriure's un conveni urbanístic per a la coordinació d'aspectes urbanístics i de gestió; en cas de discrepància, prevaldran les determinacions del contracte. El contracte i, si és el cas, el conveni, detallaran els drets i les obligacions de les parts i el règim de garanties exigibles per a assegurar l'execució correcta de les obres i la indemnitat dels afectats.

5. El concessionari podrà proposar, en qualsevol moment, la incorporació a la gestió urbanística d'altres propietaris de sòl afectats per l'actuació. L'administració actuant resoldrà la sol·licitud i, si és el cas, acordarà l'alliberament individualitzat dels béns corresponents de l'expropiació, sempre que no es tracte de sòls de dotació públics ni es perjudique l'execució de l'actuació, que els propietaris accepten expressament les condicions de vinculació i compliment de deures urbanístics exigibles, i que es presten les garanties necessàries. L'acord d'alliberament es publicarà en el butlletí oficial que corresponga i en la seu electrònica, i es farà constar en el Registre de la Propietat.

Article 198. *Execució de la urbanització en el sistema d'expropiació*

1. L'administració actuant, l'entitat que gestione el sistema per encàrrec o, si és el cas, el concessionari promotor, hauran d'executar íntegrament les obres d'urbanització dins dels terminis fixats en el planejament o en el projecte d'urbanització.

2. Finalitzat el procediment expropiatori i amb caràcter previ a la recepció de les obres d'urbanització, hauran d'entregar-se a l'administració actuant, urbanitzats i lliures de càrregues, gravàmens i ocupants, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta previstos pel planejament.

3. Podrà concedir-se llicència per a edificar les parcel·les resultants amb anterioritat a la finalització de la urbanització de l'àmbit, sempre que es garantisca, mitjançant un aval, assegurança de caució o una altra garantia financera equivalent, el cost de les obres necessàries perquè cada parcel·la assolisca la condició de solar i es condicione la llicència de primera ocupació a la recepció completa d'estes obres.

Article 199. *Regles sobre el preu just i pagament*

1. El preu just dels béns i drets expropiats es determinarà conformement als criteris establits en la legislació d'expropiació forçosa i, en el que siga procedent, en la legislació bàsica del sòl.

2. L'administració actuant i l'expropiat podran fixar el preu just per mutu acord en qualsevol moment anterior a la seua determinació definitiva en via administrativa, respectant sempre els criteris de valoració mencionats en l'apartat anterior.

3. Les formes de pagament seran les següents:

a) Pagament en metàl·lic, que constituïx la regla general.

b) Pagament en espècie, mitjançant l'adjudicació, amb el consentiment exprés de l'expropiat, d'altres finques, parcel·les o solars, no necessàriament situats en la unitat d'execució, titularitat del beneficiari de l'expropiació, sempre que tinguen valor equivalent i queden clarament imputats els costos d'urbanització pendents.

Article 200. *Alliberament de l'expropiació*

1. L'administració actuant podrà acordar, d'ofici o a sol·licitud de l'interessat o, si és el cas, del concessionari promotor, alliberar de l'expropiació determinats béns o drets, amb un tràmit previ d'informació pública per un termini de vint dies, mitjançant la imposició de les condicions urbanístiques que siguen procedents per a assegurar l'execució del planejament, sempre que els béns no estiguen destinats a dotacions urbanístiques públiques i que l'alliberament no perjudique l'execució de l'actuació. En cap cas serà procedent l'alliberament quan l'expropiació derive de l'incompliment de deures urbanístics.

2. La sol·licitud d'alliberament haurà de contindre, almenys:

a) L'exposició raonada dels motius en què es fonamente i, en particular, la justificació de la compatibilitat entre el manteniment del bé o dels drets de què es tracte i l'ordenació urbanística aplicable i la seua execució.

b) L'especificació dels deures legals vinculats al procés urbanitzador pendents de compliment, les condicions resolutòries de l'alliberament i les garanties a prestar per a assegurar el seu compliment.

3. La resolució estimatòria de la sol·licitud d'alliberament, l'eficàcia de la qual requerirà l'acceptació expressa de les condicions imposades i la seua inscripció en el Registre de la Propietat, haurà de precisar, per a la seua validesa, els béns i drets afectats per l'alliberament, els termes i les condicions de la seua vinculació al procés de reparcel·lació, urbanització i, si és el cas, edificació, i les garanties a prestar pel beneficiari per a assegurar el compliment d'estos termes i condicions. Si la resolució es dicta amb posterioritat al pagament i a l'ocupació, caldrà acordar la reversió prèvia del bé o dret a favor del seu titular. Quan l'expropiant no siga l'ajuntament, l'alliberament requerirà la conformitat d'este.

4. L'incompliment de les obligacions derivades dels termes i les condicions establits en la resolució d'alliberament donarà lloc, a elecció de l'administració

actuant i en funció de les circumstàncies, a l'execució forçosa amb realització de les garanties o a l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, amb pèrdua a favor de l'administració de les garanties en tot cas.

5. L'alliberament de l'expropiació podrà acordar-se en qualsevol supòsit expropiatori derivat de l'ordenació urbanística, sense necessitat que estiga vinculada a l'establiment del sistema d'expropiació.

Article 201. *Disposició anticipada de parcel·les*

1. Conclòs el procediment expropiatori, l'administració actuant podrà autoritzar que ella mateixa, l'entitat pública gestora o, si és el cas, el concessionari promotor, cedisquen, permuten o alienen les parcel·les resultants.

2. La transmissió quedarà condicionada al fet que l'adquirent garantisca suficientment, mitjançant un aval, assegurança de caució o una altra garantia financera equivalent, l'execució completa de les obres d'urbanització i d'edificació encara pendents dins dels terminis i les condicions establits pel planejament urbanístic, fins i tot quan la urbanització es duga a terme simultàniament a l'edificació.

CAPÍTOL III
L'execució de les actuacions de gestió aïllada

Article 202. *Execució per gestió aïllada*

1. Serà procedent l'execució per gestió aïllada en sòl urbà no inclòs en unitat d'execució quan, amb caràcter previ a l'edificació, siga necessària una operació de gestió urbanística que exigisca la participació de diversos propietaris, o implique la redistribució de beneficis i càrregues, inclosa l'obtenció de dotacions o la millora de la urbanització existent.

2. Si el planejament no delimita expressament l'àmbit, este es fixarà mitjançant el procediment previst per a la delimitació de les unitats d'execució.

3. Quan l'actuació implique la redistribució de beneficis i càrregues o la reconfiguració jurídica o material de les finques, serà preceptiva l'aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació.

4. Quan l'actuació comporte obres d'urbanització a càrrec dels particulars, el seu pressupost es repercutirà mitjançant quotes d'urbanització, amb l'afecció real que preveu esta llei.

5. En el que no estiga previst expressament per a l'execució per gestió aïllada, s'aplicaran, en el que siga procedent, les regles d'equidistribució, les garanties i els terminis establits per a les actuacions integrades, adaptades a la seua naturalesa.

Article 203. *Projecte de distribució de càrregues d'urbanització*

1. El projecte de distribució de càrregues d'urbanització té alguna d'estes finalitats:

a) Distribuir equitativament els beneficis i els gastos d'urbanització, inclosa, si és el cas, l'obtenció de sòl de dotació, entre els propietaris o els titulars de drets reals de les parcel·les beneficiades.

b) Definir, quan siga necessari, les obres d'urbanització mitjançant la incorporació del corresponent projecte d'urbanització.

c) Regularitzar la configuració i la titularitat de les finques, mitjançant la incorporació, quan siga procedent, del projecte de reparcel·lació.

2. El projecte contindrà, com a mínim:

a) Memòria descriptiva de l'àmbit, de l'ordenació a executar i dels afectats.

b) Plànols d'informació, ordenació i valoració.

c) Pressupost estimat de les obres i compte de liquidació inicial.

d) Determinació de les quotes individualitzades i de l'afecció real de les finques.

e) Règim de garanties i, si és el cas, possibilitat de pagament en espècie.

f) Quan siga procedent, el projecte d'urbanització, amb la memòria, els plànols i el pressupost detallat de les obres a executar.

g) Quan siga necessari redistribuir la propietat, projecte de reparcel·lació amb les determinacions establides per a este instrument.

3. La tramitació del projecte se subjectarà a les regles següents:

a) El procediment se sotmetrà simultàniament a informació pública durant un mes mitjançant anuncis publicats en el butlletí oficial de la província i en la web municipal i a notificació als interessats.

b) Podrà integrar-se en un únic expedient amb el projecte d'urbanització i, si és el cas, amb el projecte de reparcel·lació.

c) L'aprovació conjunta produirà els efectes propis de cada instrument.

d) El termini màxim per a resoldre serà de quatre mesos; transcorregut este termini operarà el silenci positiu.

4. L'aprovació definitiva produirà l'afecció real directa i immediata de les finques al pagament de les quotes fins a la liquidació definitiva.

Article 204. *Iniciativa i sistemes de gestió de l'execució per gestió aïllada*

1. Podran promoure l'execució per gestió aïllada:

a) L'ajuntament.

b) Els propietaris que representen, almenys, el 50 % de la superfície o de l'aprofitament objectiu de l'àmbit.

c) La totalitat dels propietaris, quan actuen de comú acord.

2. L'actuació es desenrotllarà mitjançant un dels següents sistemes previstos en esta llei:

a) Sistema de gestió pels propietaris, quan la iniciativa corresponga a la totalitat dels propietaris o als qui representen, almenys, el cinquanta per cent de la superfície o de l'aprofitament objectiu de l'àmbit.

b) Sistema de cooperació.

c) Sistema d'expropiació, amb caràcter excepcional, quan resulte indispensable per a garantir l'execució de l'actuació.

3. El promotor indicarà en la seua sol·licitud el sistema proposat. A falta de proposta vàlida o de conformitat dels propietaris, correspondrà a l'ajuntament triar el sistema, atenent criteris d'eficiència, equitat i menys cost de gestió.

4. En el que no preveja expressament este capítol, s'aplicaran supletòriament les disposicions generals sobre els sistemes de gestió pels propietaris i de cooperació regulades en esta llei.

CAPÍTOL IV
L'execució de les actuacions de dotació

Article 205. *Concepte i requisits de procedència*

1. Té la consideració d'actuació de dotació la intervenció que, sense delimitar unitat d'execució, atribuïsca a una o diverses parcel·les de sòl urbà un increment d'edificabilitat lucrativa o un canvi d'ús que comporte més aprofitament urbanístic lucratiu.

2. L'instrument de planejament que l'establisca haurà de justificar la suficiència de les xarxes públiques existents i, si és el cas, el seu reforç o ampliació per a atendre les noves necessitats de dotació i d'infraestructures derivades de l'increment d'edificabilitat o del canvi d'ús autoritzats.

Article 206. *Estàndard de dotació i àrea homogènia*

1. L'actuació no podrà reduir la relació entre la superfície de xarxes públiques locals, exclòs el vial, i l'edificabilitat lucrativa existent en l'àrea homogènia respecte de la situació preexistent.

2. S'entén per àrea homogènia el continu urbà que envolta l'àmbit de l'actuació amb tipologia edificatòria i ús dominant anàlegs, delimitat mitjançant criteris objectius de morfologia, intensitat i funcionalitat.

Article 207. *Deures de cessió de sòl i participació pública en les plusvàlues*

1. El promotor cedirà gratuïtament i lliure de càrregues i gravàmens el sòl necessari per a ampliar les xarxes públiques locals fins a aconseguir l'estàndard exigit i finançarà i, si és el cas, executarà les obres d'urbanització, reforç i connexió d'infraestructures precises per a garantir el funcionament correcte de les xarxes preexistents.

2. L'actuació comportarà la cessió gratuïta a l'administració del 10 % de l'increment d'aprofitament lucratiu resultant de la nova ordenació. De manera justificada, el percentatge podrà reduir-se al 5 % quan no hi haja augment d'edificabilitat i l'actuació se situe en àrees vulnerables o de rehabilitació prioritària. Així mateix, podrà elevar-se fins al 15 % quan l'increment d'edificabilitat supere el vint-i-cinc per cent respecte de l'aprofitament preexistent o quan ho exigisca el reforç de les dotacions públiques.

3. El percentatge es calcularà únicament sobre l'increment d'edificabilitat o, si és el cas, sobre la diferència de valor derivada del canvi d'ús.

Article 208. *Formes de compliment, acreditació i graduació de deures*

1. El deure de participació pública es complirà preferentment mitjançant cessió de sòl edificable lliure de càrregues. Quan això resulte físicament o jurídicament impossible, podrà substituir-se, per este orde i amb idèntic valor:

a) Per edificabilitat no lucrativa o superfície construïda dins de l'àmbit o de la seua àrea homogènia.

b) Pel seu equivalent econòmic, que s'integrarà en el patrimoni públic de sòl de l'administració actuant o es destinarà a la millora de les xarxes públiques locals.

2. Quan no es delimite unitat d'execució, els deures establits en els articles anteriors hauran d'acreditar-se abans de l'atorgament del títol urbanístic habilitador que legitime l'obra o l'ús.

3. El planejament podrà graduar els deures quan l'increment d'edificabilitat no excedisca el 10 % i la parcel·la no tinga superfície suficient per a situar les dotacions, sempre que es garantisca l'estàndard mínim en l'àrea homogènia.

CAPÍTOL V
L'obtenció i execució de sistemes generals i locals

Article 209. *Obtenció del sòl dels sistemes generals i locals*

1. El sòl amb destinació de dotació no integrada ni adscrit a una unitat d'execució o àmbit d'actuació s'obtindrà per algun d'estos mitjans:

a) Expropiació forçosa.

b) Conveni urbanístic amb el propietari.

c) Permuta forçosa.

d) Cessió unilateral seguida d'acceptació municipal.

2. El sòl amb destinació de dotació integrat o adscrit a una unitat d'execució o àmbit d'actuació s'obtindrà per algun d'estos mitjans:

a) Cessió obligatòria i gratuïta, juntament amb l'entrega dels terrenys lliures de càrregues i gravàmens, i amb l'execució de les obres d'urbanització que els corresponguen.

b) Ocupació directa.

c) Permuta forçosa o expropiació quan resulte necessari anticipar l'obtenció, i s'incorporarà posteriorment l'administració expropiant a la unitat d'execució per la superfície afectada.

d) Cessió unilateral seguida d'acceptació municipal.

3. En els supòsits de conveni o permuta forçosa es valoraran prèviament el valor dels terrenys i el dels sòls municipals aportats, d'acord amb la legislació estatal de sòl i valoracions.

Article 210. *Permuta forçosa*

1. Els terrenys destinats a sistemes generals o locals podran obtindre's mitjançant permuta forçosa amb altres pertanyents al patrimoni públic de sòl, sempre que estos siguen adequats per a materialitzar, en tot o en part, l'aprofitament urbanístic que corresponga al propietari. El propietari podrà acceptar voluntàriament terrenys que no reunisquen eixe requisit.

2. Abans d'aprovar la permuta haurà de constar en l'expedient:

a) Determinació de l'aprofitament urbanístic atribuït a la finca objecte d'obtenció.

b) Identificació i valoració dels terrenys patrimonials oferits en permuta, assegurant l'equivalència de valors o, si esta no és possible, fixació de la indemnització complementària en metàl·lic.

3. El procediment de la permuta forçosa serà el següent:

a) Iniciació per acord de l'administració o a instàncies del propietari.

b) Informació pública mitjançant anunci en el butlletí oficial de la província i en la seu electrònica municipal, amb audiència conjunta durant quinze dies hàbils.

c) Aprovació mitjançant una resolució motivada que inclourà: la descripció de les finques, les valoracions, la indemnització addicional, si és procedent, i el termini màxim d'un mes per al seu pagament o consignació.

d) Formalització en document administratiu firmat per les dos parts; este document serà títol suficient per a la immatriculació o la modificació dels assentaments registrals.

4. La resolució aprovatòria produirà la mutació demanial automàtica a favor de l'administració de les finques permutades i la incorporació de les finques patrimonials al propietari, i estes se subrogaran en les afeccions urbanístiques que corresponguen. Quan siga procedent indemnització en metàl·lic, la seua meritació i pagament seran condició suspensiva de l'eficàcia de la permuta.

5. Quan l'aprofitament es materialitze en terrenys urbanitzables o en sòl urbà no consolidat, el nou propietari assumirà els costos d'urbanització que legalment corresponguen a estos terrenys.

Article 211. *Ocupació directa*

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys destinats pel planejament a sistemes generals o locals mitjançant el reconeixement al seu titular del dret a materialitzar l'aprofitament urbanístic que li corresponga en la unitat d'execució a la qual es vincule.

2. L'ocupació directa requerix que estiga aprovada l'ordenació detallada, amb determinació de l'aprofitament que corresponga al propietari tant en els terrenys objecte d'ocupació com en la unitat d'execució de destinació.

3. El procediment d'aplicació de l'ocupació directa s'ajustarà a les regles següents:

a) Iniciació per acord de l'Administració o a instàncies del propietari.

b) Informació pública mitjançant un anunci publicat en el butlletí oficial de la província i en la web municipal i una notificació individual de la relació de finques, titulars i aprofitaments durant quinze dies hàbils.

c) Acta d'ocupació, en la qual constaran: administració actuant, descripció i situació registral de les finques, superfície ocupada, aprofitament reconegut i unitat d'execució de destinació. L'acta, firmada per l'Administració i els propietaris o, en defecte d'això, amb intervenció del Ministeri Fiscal, constituirà títol inscriptible en el Registre de la Propietat.

d) Certificat administratiu: a sol·licitud dels propietaris, s'expedirà un certificat dels aspectes de l'acta, que produirà els efectes propis de la reparcel·lació a favor seu.

4. L'ocupació directa transferix la titularitat a l'Administració lliure de càrregues urbanístiques; els drets d'aprofitament s'incorporen a la unitat d'execució, subrogant-se en les obligacions d'urbanitzar i costejar les càrregues que corresponguen.

5. Quan l'aprofitament reconegut no puga materialitzar-se íntegrament, la diferència es compensarà en metàl·lic d'acord amb la legislació estatal de valoració.

CAPÍTOL VI
L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme

Article 212. *Legitimació de l'expropiació urbanística*

1. L'aprovació definitiva de plans urbanístics i programes d'actuació, així com l'establiment de reserves per a constituir o ampliar patrimonis públics de sòl, comporta:

a) La declaració d'utilitat pública de les actuacions previstes en estos instruments.

b) La necessitat d'ocupació dels terrenys, béns i drets indispensables per a la seua execució, inclosos els requerits per a enllaços, connexions exteriors i protecció de l'entorn, als efectes exclusius d'expropiació forçosa o, si és el cas, imposició o modificació de servituds.

2. Concorrerà causa d'interés públic per a l'expropiació forçosa quan, amb una declaració formal prèvia i amb audiència dels interessats, es constate l'incompliment dels deures urbanístics que establix esta llei.

Article 213. *Supòsits expropiatoris per motius urbanístics*

L'expropiació forçosa per motius urbanístics és procedent els casos següents:

a) Quan l'expropiació s'establisca com a sistema d'execució de la unitat d'execució.

b) Per a executar les dotacions públiques que no estiguen incloses ni adscrites a una unitat d'execució.

c) Per a anticipar l'execució de les dotacions públiques adscrites a una unitat d'execució.

d) Per a preservar i valorar béns que tinguen una rellevància natural, històrica, científica, cultural, paisatgística, arqueològica o anàloga que ho requerisca, d'acord amb la corresponent normativa sectorial.

e) Per a obtindre els terrenys inclosos en les reserves destinades a constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl.

f) Per incompliment dels terminis fixats per a l'execució total o parcial del planejament, inclòs el deure d'edificar.

g) Per inobservança dels deures de conservació i manteniment dels immobles exigits per la llei.

h) Els altres supòsits previstos en la legislació aplicable.

Article 214. *Procediment de l'expropiació urbanística*

1. L'expropiació forçosa per motius urbanístics es tramitarà conformement a la legislació d'expropiació forçosa, sense perjuí de les especialitats previstes en esta llei.

2. En qualsevol expropiació per motius urbanístics, l'administració expropiant podrà aplicar el procediment de taxació conjunta que regula l'article següent o seguir l'expropiació individual, d'acord amb el procediment de la legislació d'expropiació forçosa.

Article 215. *Procediment de taxació conjunta*

1. Quan l'expropiació urbanística es tramite mitjançant taxació conjunta, l'administració expropiant formarà un expedient que inclourà, almenys:

a) La delimitació i identificació de l'àmbit expropiable.

b) Una memòria que expose els criteris de valoració aplicats i la fixació raonada del preu just per grups d'immobles o categories de sòl.

c) Els fulls d'apreament individualitzats de cada finca i, si és el cas, les indemnitzacions complementàries procedents.

2. L'expedient de taxació conjunta se sotmetrà a informació pública durant un mes, mitjançant un anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, en un periòdic d'àmplia difusió provincial i en la seu electrònica de l'administració expropiant, perquè les persones interessades presenten les al·legacions que estimen oportunes, especialment sobre la titularitat o valoració dels seus drets.

3. Conclosa la informació pública, l'administració expropiant dictarà una resolució motivada en el termini màxim de sis mesos des de la incoació de l'expedient, i aprovarà, si és el cas, el projecte d'expropiació per taxació conjunta.

4. La resolució aprovatòria:

a) Legitimarà l'ocupació dels béns i els drets afectats, amb prèvia consignació o pagament del preu just.

b) Comportarà la declaració d'urgència de l'ocupació.

c) Tindrà els efectes previstos en la legislació estatal d'expropiació forçosa, sense perjuí del dret de les persones interessades a impugnar la valoració davant del jurat provincial d'expropiació forçosa.

Article 216. *Béns de domini públic i expropiació*

1. Quan en la superfície objecte d'expropiació hi haja béns de domini públic la destinació dels quals, conformement a l'ordenació urbanística, diferisca del que haja motivat la seua afecció o adscripció a l'ús general o als servicis públics, haurà de tramitar-se i resoldre's, amb caràcter previ a l'aprovació de l'expedient expropiatori, el procediment de mutació demanial o desafectació que establisca la legislació reguladora del bé.

2. Es presumix que les vies rurals compreses en la superfície expropiable són de propietat municipal, excepte si hi ha prova documental en contra, sense perjuí del règim específic de les vies pecuàries.

3. Les vies urbanes que desapareguen quedaran transmeses de ple dret a l'òrgan expropiant i subrogades per les noves previstes en l'ordenació urbanística.

Article 217. *Constitució de servituds*

1. Quan per a l'execució d'un pla no siga necessària l'expropiació del domini i baste la constitució d'una servitud prevista en la legislació civil o administrativa, l'Administració podrà imposar-la conformement a la legislació estatal d'expropiació forçosa. Si la indemnització que corresponga abonar supera la mitat del preu just que correspondria per l'expropiació total del bé, llevat que el propietari s'opose, haurà d'expropiar-se la totalitat del domini.

2. Quan calga modificar o suprimir servituds privades per resultar incompatibles amb les determinacions de l'ordenació urbanística, estes servituds podran ser expropiades conformement a la legislació estatal d'expropiació forçosa.

Article 218. *Destinació dels béns i els drets expropiats*

1. Els terrenys, els béns i els drets expropiats per motius urbanístics hauran de destinar-se al fi específic previst en el planejament.

2. L'alteració de l'ús que haja motivat l'expropiació, derivada de la modificació o la revisió del planejament, no alterarà la causa d'utilitat pública o interés social quan així ho permeta la legislació estatal en matèria de sòl i expropiació forçosa.

Article 219. *Expropiació en els casos d'incompliment dels deures i obligacions urbanístiques*

1. Abans d'iniciar el procediment d'expropiació per incompliment de deures i obligacions urbanístiques l'administració expropiant notificarà al propietari i, si és el cas, al promotor, l'incompliment apreciat, i li atorgarà un termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la notificació, per a formular al·legacions.

2. Examinades les al·legacions, l'Administració concedirà un termini d'entre un i tres mesos per a esmenar les causes de l'incompliment en les condicions que s'assenyalen.

3. Transcorregut este termini sense esmena, l'Administració dictarà una declaració formal d'incompliment i, tot seguit, incoarà l'expedient d'expropiació forçosa conformement a la legislació aplicable.

4. Si l'obligat esmena les causes dins del termini fixat, l'Administració podrà arxivar l'expedient i, si és el cas, iniciar el procediment sancionador que corresponga legalment.

Article 220. *L'expropiació per ministeri de la llei*

1. Transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor del pla, si no s'ha expropiat el sòl de dotació que no siga de cessió obligatòria, per resultar impossible la justa distribució de beneficis i càrregues en l'àmbit continu o discontinu corresponent, els propietaris podran anunciar a l'administració competent la seua intenció

d'exercitar el dret d'expropiació. Transcorreguts dos anys des d'este anunci sense que l'expropiació s'haja formalitzat, esta es produirà per ministeri de la llei.

2. Complits els terminis anteriors, els propietaris podran presentar davant de l'administració competent els seus fulls d'apreament, i s'iniciarà així l'expedient. Si, transcorreguts tres mesos des de la presentació, l'Administració no accepta la valoració ni formula full d'apreament contradictori, els interessats podran acudir al jurat provincial d'expropiació forçosa.

3. El preu just es referirà al moment d'inici de l'expedient.

4. Per a sol·licitar l'expropiació pregada, el propietari haurà d'acreditar la impossibilitat d'efectuar la distribució justa de beneficis i càrregues d'acord amb el planejament vigent.

5. L'expropiació per ministeri de la llei no és procedent:

a) Sobre terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

b) Sobre sòl urbanitzable en explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica o anàloga mentres estos usos subsistisquen.

c) Quan el propietari haja obtingut autorització d'usos o obres provisionals o perceba un rendiment econòmic, amb títol habilitador o sense. Una vegada cessada l'activitat o el rendiment, podrà anunciar l'expropiació i s'aplicarà el termini de dos anys indicat en l'apartat 1.

d) Sobre sols de dotació inclosos en una àrea de repartiment, tant en sòl urbà com en urbanitzable.

6. La informació pública d'una modificació o revisió que incloga el sòl de dotació en un sistema de gestió (àrea de repartiment, unitat d'execució o àmbit equivalent) interromp els terminis anteriors. El còmput es reprendrà si transcorre un any sense que es produïsca l'aprovació definitiva.

7. Els titulars de reserves d'aprofitament podran sol·licitar l'expropiació dels terrenys cedits si acrediten la impossibilitat de transferir la reserva, dins dels tres anys següents a la seua constitució.

8. El sol·licitant haurà d'acreditar de manera fefaent la seua condició de propietari o drethavent durant la totalitat dels terminis assenyalats en els apartats 1 i 2. Si hi ha transmissió onerosa de la propietat, els terminis es reiniciaran per al nou titular.

9. Quan l'execució de l'expropiació pregada comprometa greument l'estabilitat pressupostària o la sostenibilitat financera, l'ajuntament podrà declarar motivadament la impossibilitat material de dur-la a terme. La declaració l'haurà d'adoptar el ple municipal, amb una audiència prèvia de l'interessat, i haurà

d'emetre's abans de la resolució del jurat provincial. En este cas, el propietari tindrà dret als interessos legals calculats sobre el preu just fins a l'adquisició efectiva, amb un termini màxim de cinc anys.

CAPÍTOL VII
Instruments d'intervenció en el mercat de sòl

SECCIÓ 1a. ELS PATRIMONIS PÚBLICS DE SÒL

Article 221. *Patrimoni públic de sòl*

1. El patrimoni públic de sòl és el conjunt separat de béns i drets destinats a la regulació del mercat de terrenys, obtindre reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística.

2. Integren el patrimoni públic de sòl:

a) Els béns i drets que l'Administració adquirisca, per qualsevol títol, per a incorporar-los a este patrimoni.

b) L'aprofitament urbanístic o el seu equivalent dinerari que corresponga a l'Administració en concepte de participació en plusvàlues.

c) Els terrenys, les construccions i les edificacions obtinguts mitjançant cessió obligatòria, tanteig, retracte, expropiació o altres mitjans previstos en la llei.

d) Els fruits, les rendes i els ingressos derivats de la gestió o la disposició dels béns anteriors.

e) Qualsevol altre bé, dret o recurs que esta llei o l'ordenament atribuïsquen expressament als patrimonis públics de sòl.

3. La Generalitat i els municipis gestionaran els seus respectius patrimonis públics de sòl.

4. Els patrimonis públics de sòl constituïxen un patrimoni separat i es regiran per esta llei i, supletòriament, per la legislació patrimonial de l'administració titular.

Article 222. *Destinació prioritària del patrimoni públic de sòl*

1. Els béns, els drets i els ingressos que integren el patrimoni públic de sòl hauran de destinar-se a la seua conservació, administració i ampliació i, amb caràcter prioritari, a la construcció de vivendes sotmeses a règim de protecció pública i a les actuacions d'interés social enumerades en l'apartat següent.

2. Tenen la consideració d'actuacions d'interés social a l'efecte d'este article:

a) L'obtenció de sòl i l'execució dels elements de la xarxa primària de l'ordenació estructural no adscrits a una àrea de repartiment.

b) L'obtenció de sòl i la construcció de dotacions i equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no corresponga als propietaris.

c) L'execució d'obres d'urbanització no incloses en unitats d'execució.

d) La regeneració i la revitalització urbanes, així com la millora dels espais i del paisatge urbans.

e) La conservació i la millora del medi ambient, de la infraestructura verda i del patrimoni arquitectònic i paisatgístic.

f) Qualsevol altra que esta llei qualifique expressament com a tals.

Article 223. *Gestió del patrimoni públic de sòl*

1. Els béns integrants del patrimoni públic de sòl podran transmetre's mitjançant:

a) Concurs públic.

b) Subhasta quan els béns no estiguen subjectes a preu màxim legal de venda o arrendament.

c) Alienació directa, per preu igual o superior al valor de mercat, a entitats beneficosocials, cooperatives de vivendes o promotores públiques de vivenda protegida. L'escriptura pública arreplegarà la destinació, el termini màxim d'edificació i les condicions imposades per l'Administració.

d) Constitució directa de drets de superfície a les entitats indicades en la lletra anterior per a la promoció de vivenda social o protegida, amb assenyalament de termini i cànon.

e) Cessió gratuïta a organismes, societats o empreses íntegrament públics, o a altres administracions, amb destinació a vivenda protegida o a actuacions d'interés social.

f) Alienació directa, per preu igual o superior al valor de mercat, als ens citats en la lletra anterior per a la gestió i la promoció de sòl en actuacions d'iniciativa pública o en actuacions d'interés social.

2. En la gestió del patrimoni públic de sòl es preferirà l'arrendament o el dret de superfície davant de la transmissió del ple domini. En cas d'alienació, es prioritzarà constituir dret de superfície sobre la venda del domini ple.

3. Els ingressos obtinguts de qualsevol negoci jurídic relatiu a béns del patrimoni públic de sòl es reinvertiran íntegrament en els fins que preveu este capítol, amb prioritat per a la construcció de vivenda protegida i per a les actuacions d'interés social.

Article 224. *Transmissió excepcional del patrimoni públic de sòl per a projectes estratègics*

1. Amb caràcter excepcional, el Consell podrà autoritzar, mitjançant un acord motivat, la transmissió directa del domini de béns integrants del patrimoni públic de sòl per a la implantació d'activitats industrials o terciàries sempre que es complisquen totes les condicions següents:

a) L'activitat projectada haurà de formar part d'un projecte d'inversió estratègica sostenible o d'un projecte d'interés autonòmic per a activitats industrials d'alt component tecnològic i innovador, declarats mitjançant un acord del Consell.

b) El sòl objecte de transmissió haurà de comptar amb una classificació urbanística compatible amb l'ús industrial o terciari previst.

c) El preu de transmissió no podrà ser inferior al valor de mercat del bé, d'acord amb la taxació pericial que s'incorpore a l'expedient.

2. L'acord fixarà la destinació dels terrenys, el termini màxim d'implantació, les garanties de compliment i la clàusula de reversió automàtica en cas d'incompliment, que caldrà fer-se constar en el Registre de la Propietat.

Article 225. *Àrees de reserva per a la incorporació al patrimoni públic de sòl*

1. La Generalitat i els municipis podran delimitar, mitjançant un pla especial, àrees de reserva destinades a l'adquisició de terrenys i immobles que hagen d'incorporar-se als seus respectius patrimonis públics de sòl.

2. L'aprovació d'estes àrees comportarà:

a) La declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiació forçosa, per un termini màxim de cinc anys, prorrogable una sola vegada per altres dos mitjançant acord motivat.

b) La subjecció de totes les transmissions oneroses dels béns inclosos a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per l'administració actuant.

c) La incorporació dels béns expropiats o adquirits per qualsevol títol als patrimonis públics de sòl corresponents.

SECCIÓ 2a. DRETS DE SUPERFÍCIE I DE TANTEIG I RETRACTE

Article 226. *Dret de superfície*

1. La Generalitat, els municipis i els altres ens del sector públic podran constituir drets de superfície sobre béns de la seua propietat o integrats en els seus patrimonis públics de sòl. Els particulars podran constituir drets de superfície sobre béns de la seua titularitat. El dret de superfície atribuïx al superficiari la facultat d'edificar o mantindre construccions en la rasant, la volada o el subsol de finca aliena, o sobre edificacions existents, amb propietat temporal de l'edificat.

2. El dret de superfície es regirà per la legislació estatal del sòl i, supletòriament, per la legislació civil. Es formalitzarà en escriptura pública i s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

3. La contraprestació podrà consistir en suma alçada, cànon periòdic, adjudicació de vivendes o locals, drets d'arrendament o en una combinació d'estes modalitats.

4. Amb caràcter general, la duració del dret no podrà excedir noranta-nou anys. Quan el dret de superfície es constituïsca sobre béns de domini públic, s'instrumentarà mitjançant concessió demanial conformement a la legislació patrimonial aplicable i la seua duració no podrà excedir setanta-cinc anys. Quan es constituïsca sobre béns patrimonials integrats en patrimonis públics de sòl i es destine a programes de vivenda protegida o altres fins d'interés social, la duració màxima serà de setanta-cinc anys, llevat que el títol o els plecs establisquen un termini inferior.

5. La constitució del dret de superfície sobre béns integrats en patrimonis públics de sòl tindrà com a destinació preferent la construcció de vivendes sotmeses a règim de protecció pública o, en defecte d'això, altres usos d'interés social compatibles amb l'ordenació urbanística. El títol constitutiu concretarà l'ús previst i les condicions de destinació.

6. Quan el dret de superfície recaiga sobre béns integrants de patrimonis públics de sòl, l'adjudicació es realitzarà, amb caràcter general, mitjançant concurs públic, de conformitat amb el règim de disposició d'estos patrimonis. Les bases o els plecs precisaran, almenys, el preu o el cànon i la seua revisió eventual, els terminis d'inici i finalització de les obres, les garanties de compliment, les condicions de destinació i, si és el cas, de vivenda protegida, els criteris d'adjudicació, les causes de resolució i de reversió i les obligacions de seguiment. Les condicions essencials del dret s'inscriuran en el Registre de la Propietat.

7. Extingit el dret, la propietat del que s'haja edificat revertirà al propietari del sòl en els termes previstos en el títol i en la legislació aplicable.

Article 227. *Delimitació d'àrees subjectes a tanteig i retracte*

1. Amb la finalitat d'incrementar els patrimonis públics de sòl, intervindre en el mercat immobiliari i facilitar els seus fins, la Generalitat i els municipis podran delimitar, en qualsevol classe de sòl, àrees les transmissions oneroses de les quals quedaran subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per l'administració actuant.

2. En cada delimitació caldrà precisar si la subjecció afecta únicament els terrenys sense edificar, tinguen o no la condició de solars, si s'estén, a més, als terrenys amb edificació en construcció, ruïnosa o disconforme amb l'ordenació aplicable, o si comprén transmissions en sòl rústic destinades a regular parcel·lacions o la formació de nous nuclis de població.

3. Amb la finalitat de garantir el preu màxim de les vivendes protegides, podran establir-se àrees en les quals queden subjectes al tanteig i el retracte les segones i ulteriors transmissions oneroses, així com la constitució o la transmissió de qualsevol dret real d'ús i gaudi sobre estes vivendes, tot això conformement a la normativa específica de vivenda protegida.

4. El termini màxim de subjecció de les transmissions al tanteig i retracte serà de deu anys a comptar des de l'acord d'aprovació, llevat que este fixe un termini menor.

5. L'acord de delimitació, acompanyat amb la cartografia georeferenciada quan l'àmbit no coincidisca amb un terme municipal complet, es remetrà al Registre de la Propietat perquè conste conformement a la legislació hipotecària; mentres subsistisca esta constància, no s'inscriurà cap transmissió dels immobles inclosos si no s'acredita la pràctica de les notificacions exigides en els articles següents.

Article 228. *Notificació prèvia i exercici del dret de tanteig*

1. El propietari que pretenga transmetre un bé situat en una àrea delimitada haurà de notificar per escrit a l'administració actuant la seua intenció d'alienar-lo, amb el contingut que es determine reglamentàriament i amb una antelació mínima de seixanta dies naturals respecte de la data prevista de transmissió. Rebuda la notificació, l'administració actuant disposarà de seixanta dies naturals per a decidir si exercix el dret de tanteig.

2. La notificació caducarà si la transmissió no es formalitza dins dels quatre mesos següents a la seua recepció per l'Administració, i l'alienació que s'atorgue després d'eixa caducitat es considerarà realitzada sense notificació prèvia, a l'efecte de l'eventual exercici del dret de retracte.

Article 229. *Exercici del dret de retracte*

1. L'Administració podrà exercir el dret de retracte quan la notificació prèvia no s'haja realitzat, resulte defectuosa per ometre alguna dada o document reglamentari, la transmissió es formalitze abans d'expirar el termini concedit per al

tanteig, o el preu efectiu i la resta de condicions siguen més avantatjoses per a l'adquirent que les consignades en la notificació.

2. El retracte haurà d'exercir-se dins dels seixanta dies naturals següents a aquell en què l'Administració reba la notificació de la transmissió o, en defecte d'això, des que tinga coneixement fefaent d'esta.

3. L'adquirent està obligat a comunicar la transmissió a l'administració actuant mitjançant l'entrega d'una còpia autoritzada de l'escriptura o del document en què s'haja formalitzat, en el termini de deu dies des de la seua formalització.

TÍTOL V
L'activitat d'edificació

CAPÍTOL I
Mitjans d'intervenció administrativa sobre l'activitat d'edificació

SECCIÓ 1a. TÍTOLS ADMINISTRATIUS HABILITADORS

Article 230. *Títols habilitadors de naturalesa urbanística*

1. Els actes de construcció i edificació i qualsevol altre acte d'ús del sòl requeriran, per al seu exercici lícit, de llicència, orde d'execució o declaració responsable urbanística, en els termes que establix esta llei, sense perjuí de les altres intervencions públiques exigibles per la legislació que els afecte.

2. A l'efecte d'esta llei, s'entén per:

a) Llicència urbanística, l'acte administratiu reglat pel qual l'ajuntament autoritza l'interessat a realitzar actes de construcció o edificació, o qualsevol altre acte d'ús del sòl, determinant l'objecte de l'actuació, així com les condicions i els terminis d'exercici d'acord amb el que establisca la normativa aplicable.

b) Declaració responsable urbanística, el document en el qual l'interessat manifesta, de manera clara i precisa i davall de la seua responsabilitat, que l'actuació urbanística que pretén executar complix els requisits exigits en la normativa urbanística i sectorial aplicables, que disposa de la documentació acreditativa d'este compliment i que la posarà a la disposició de l'ajuntament quan se li requerisca, i es comprometrà a mantindre eixe compliment durant el temps que dure la realització de l'acte objecte de la declaració.

3. Serà objecte de comunicació prèvia a l'Administració qualsevol dada identificativa que haja de posar-se en el seu coneixement per a l'exercici d'un dret, i en particular els següents:

a) Els canvis de titularitat de les llicències i declaracions responsables. La falta de presentació d'esta comunicació implicarà que adquirent i transmitent quedaran subjectes, amb caràcter solidari, a les responsabilitats que puguen derivar-se de l'actuació que es realitze a l'empara d'esta llicència.

b) L'inici efectiu de les obres o de l'activitat declarada, llevat que esta dada conste ja en la documentació presentada.

Article 231. *Actes sotmesos a llicència urbanística*

Requeriran llicència urbanística municipal, qualsevol que siga la classe de sòl en què es desenrotllen, els següents actes d'ús del sòl, construcció i edificació:

a) Els moviments de terra, excavacions, esplanacions i terraplenament quan no formen part d'un projecte d'urbanització, edificació o construcció autoritzat.

b) Les obres d'edificació o construcció i la implantació d'instal·lacions, totes de nova planta.

c) Qualsevol actuació que tinga el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposen d'alguna mena de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic i altres de caràcter parcial que afecten els elements o parts objecte de protecció.

d) Els actes de parcel·lació, segregació i divisió de terrenys, en qualsevol classe de sòl, excepte quan formen part d'un projecte de reparcel·lació degudament aprovat.

e) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.

f) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguen provisionals o permanents, en qualsevol classe de sòl.

g) Les obres i els usos provisionals que regula esta llei.

h) La constitució i la modificació de complexos immobiliaris privats, excepte quan el nombre i les característiques dels elements privatius coincidisquen amb els previstos en la llicència d'obres que autoritze les edificacions que els integren, o quan la modificació no incremente el nombre d'elements privatius.

Article 232. *Règim i abast de les llicències urbanístiques*

1. Les llicències urbanístiques es resoldran d'acord amb la legislació i el planejament vigents en la data de la resolució expressa, sempre que esta es dicte dins del termini establit legalment. Quan la resolució siga extemporània o la llicència es considere atorgada per silenci administratiu, s'aplicarà la normativa vigent en la data que haja expirat este termini.

2. Les llicències s'atorgaran deixant fora de perill el dret de propietat i sense perjuí de tercers. Si l'actuació afecta béns de domini públic o sòls patrimonials de l'Administració, es requerirà, amb caràcter previ, l'autorització o la concessió demanial que corresponga de l'òrgan titular.

3. La llicència legitima el titular per a executar l'actuació autoritzada des de la data de la resolució, amb subjecció a les condicions imposades, sense perjuí dels efectes que resulten de la seua notificació conformement a la legislació del procediment administratiu comú.

4. Quan, juntament amb el projecte principal d'edificació, s'aporten projectes parcials, programes de fases constructives o documents tècnics relatius a instal·lacions o elements autònoms:

a) L'ajuntament podrà concedir una llicència inicial limitada al projecte principal, sempre que este resulte viable per si mateix des del punt de vista urbanístic i tècnic.

b) Els projectes o els documents diferits s'hauran d'autoritzar mitjançant llicències complementàries o modificacions de la inicial, cada una de les quals empararà exclusivament la fase o la instal·lació a la qual es referisca.

c) Cada fase o instal·lació haurà de ser tècnicament i funcionalment independent i compatible amb la resta d'obres previstes.

d) Fins que s'atorgue la corresponent llicència complementària, la llicència inicial no habilita l'execució de la fase o la instal·lació diferida.

5. Si la complexitat de les obres ho aconsella i la seua viabilitat urbanística global resulta acreditada, l'ajuntament podrà aprovar un programa d'autoritzacions successives per a parts tècnicament i funcionalment autònomes. Cada autorització parcial habilitarà l'execució de la fase corresponent i quedarà condicionada a l'atorgament de la llicència definitiva, sense que puga conferir per si sola drets consolidats respecte del conjunt de l'actuació.

Article 233. *Competència i procediment de les llicències urbanístiques*

1. Les llicències urbanístiques són actes reglats de competència exclusiva municipal i les atorgarà l'òrgan que determine la legislació de règim local.

2. Les llicències urbanístiques s'atorgaran conformement a les regles següents:

a) La sol·licitud s'acompanyarà amb un projecte tècnic subscrit per professional competent. Quan la normativa d'ordenació de l'edificació no exigisca projecte, bastarà una memòria descriptiva amb plànols i pressupost detallat.

b) L'atorgament de la llicència urbanística requerirà, amb caràcter previ, informe tècnic i jurídic sobre la seua adequació a l'ordenació territorial i urbanística. Este tràmit podrà formalitzar-se, conformement a les normes que el regulen, recorrent l'ajuntament corresponent a entitats de col·laboració en els termes d'esta llei, o a l'assistència de la diputació provincial en els termes de la legislació de règim local.

c) Quan l'actuació exigisca també control ambiental de competència municipal, els dos procediments es tramitaran en peces separades i conclouran mitjançant una resolució única. Si el pronunciament ambiental és desfavorable, es notificarà sense resoldre sobre la llicència.

3. Obtinguda la llicència sobre projecte bàsic, l'interessat podrà iniciar les obres presentant, en el termini màxim de sis mesos, una declaració responsable que acredite que el projecte d'execució desenrotlla fidelment el bàsic i no introduïx modificacions substancials.

4. L'ajuntament haurà de dictar i notificar la resolució sobre la llicència urbanística en el termini màxim de tres mesos, comptats des de la data en què la sol·licitud, acompanyada amb la documentació completa, s'inscriga en el registre municipal. El còmput d'este termini se suspendrà únicament en els supòsits previstos en la legislació ambiental i en la normativa de procediment administratiu comú. Quan per a resoldre siga preceptiu un informe d'una altra administració o d'un òrgan diferent d'esta, la suspensió no podrà excedir tres mesos i s'efectuarà en els termes establits en la llei reguladora del procediment administratiu. Transcorregut eixe termini sense que l'informe s'haja emés, el procediment prosseguirà.

5. L'ajuntament només podrà formular un únic requeriment d'esmena de deficiències, i si és el cas, millora, que caldrà notificar a l'interessat dins del mes següent a la presentació. Els requeriments fets amb infracció d'esta previsió es consideraran no realitzats i seran ineficaços davant del sol·licitant i davant de tercers.

6. La resolució que pose fi al procediment de sol·licitud de les llicències urbanístiques haurà de ser motivada. Tota resolució per la qual es denegue la concessió de la llicència urbanística sol·licitada haurà de contindre explícitament la referència a les normes o el planejament vigent amb els quals la sol·licitud estiga en contradicció.

7. Transcorregut el termini màxim per a resoldre, les sol·licituds de llicència urbanística es consideraran estimades per silenci administratiu, excepte quan la legislació bàsica estatal dispose el contrari.

Article 234. *Llicències d'obres i usos provisionals*

1. Es podran atorgar llicències per a usos i obres provisionals no previstos en el pla, sempre que no comprometen la seua execució ni dificulten el seu desenrotllament, en sòl urbà i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

2. Així mateix, es podrà atorgar llicència per a obres i usos provisionals en sòl no urbanitzable comú sempre que:

a) L'ús de què es tracte estiga permés en la normativa o en el pla.

b) No es tracte d'un ús residencial ni industrial.

c) El termini pel qual s'atorgue la llicència siga inferior a sis mesos.

d) Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i els usos establides en este precepte.

3. La provisionalitat de l'obra o l'ús ha de deduir-se de les característiques pròpies de la construcció o de circumstàncies objectives, com la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua erradicació futura. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca a l'autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que caldrà fer constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

Article 235. *Actes sotmesos a declaració responsable urbanística*

1. Amb caràcter general estaran subjectes a declaració responsable urbanística tots els actes de transformació, construcció, edificació o ús del sòl, no subjectes expressament a llicència en esta llei, i en particular, els següents:

a) Les obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació en edificis existents que no tinguen el caràcter de nova planta. Quan siga exigible, s'aportarà un projecte tècnic de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

b) La primera ocupació i funcionament de les edificacions de nova planta i de les cases prefabricades, així com dels edificis i les instal·lacions en general.

c) Els actes d'agrupació de terrenys en qualsevol classe de sòl, excepte quan formen part d'un projecte de reparcel·lació degudament aprovat.

d) Els tancaments de parcel·les, obres i solars.

e) Les demolicions de construccions i edificacions existents, sempre que no disposen d'alguna mena de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, siga total o d'elements o parts objecte de protecció, regulada a través de norma legal o document urbanístic.

f) La col·locació de tanques, rètols i altres elements de publicitat exterior visibles des de la via pública.

g) Els canvis de l'ús dels edificis i les instal·lacions, mentres no tinguen per objecte canviar l'ús característic de l'edifici.

h) Els actes d'ús de la volada sobre construccions o instal·lacions.

i) La instal·lació i la ubicació de casetes prefabricades auxiliars o de menys entitat.

j) La reparació d'instal·lacions i conduccions en el subsol de terrenys que siguen sòl urbà.

k) Els treballs previs a la construcció com ara cales, sondejos o prospeccions.

l) La instal·lació de sistemes d'aprofitament d'energies renovables per a autoconsum, llevat que afecte el patrimoni històric artístic, el domini públic o una àrea amb protecció mediambiental.

m) La instal·lació de punts de recàrrega de vehicles elèctrics, llevat que afecte el patrimoni històric artístic, el domini públic o una àrea amb protecció mediambiental.

2. Queden excloses de la declaració responsable les actuacions sobre béns o elements protegits que exigisquen llicència.

Article 236. *Contingut de les declaracions responsables urbanístiques*

1. La declaració responsable inclourà, almenys:

a) La identitat del promotor i, si és el cas, del seu representant, així com un mitjà electrònic de notificació.

b) Una descripció succinta de l'actuació amb la indicació de la seua ubicació i la referència registral o cadastral.

c) La manifestació responsable que l'actuació complix la normativa urbanística i sectorial aplicable, incloses les relatives al patrimoni cultural i al medi ambient, que es disposa de la documentació acreditativa exigible i que es mantindrà vigent mentres dure l'actuació.

2. A la declaració s'adjuntarà, quan siga procedent:

a) El projecte tècnic o, si no resulta exigible, la memòria descriptiva i gràfica subscrita per un tècnic competent.

b) Les autoritzacions o les concessions d'altres administracions exigides per la normativa sectorial aplicable, quan l'obtenció prèvia resulte necessària per a iniciar l'actuació.

c) El certificat final d'obra o, si és el cas, el certificat descriptiu i gràfic, quan la declaració habilite l'ocupació o la utilització d'edificacions.

3. No s'exigirà a la persona interessada l'aportació de dades o documents que estiguen en poder de les administracions públiques.

Article 237. *Règim i efectes de les declaracions responsables urbanístiques*

1. La declaració responsable habilita l'interessat per a l'exercici de l'actuació pretesa des del dia de la seua presentació en el registre de l'ajuntament, sense

perjuí de les funcions municipals de comprovació, control i inspecció arreplegades en esta llei.

2. Quan la declaració tinga per objecte la primera ocupació o utilització d'edificacions, l'incompliment dels requisits exigibles donarà lloc al règim previst en l'article 11.5 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

3. Les modificacions dels actes legitimats per una declaració responsable urbanística requeriran la presentació a l'ajuntament d'una declaració complementària.

4. Les actuacions subjectes a declaració responsable urbanística que es realitzen sense la seua presentació es consideraran actuacions sense títol habilitador amb caràcter general, i se'ls aplicarà el règim de protecció de la legalitat i sancionador que preveu esta llei.

5. La inexactitud, la falsedat o l'omissió essencial de dades, manifestacions o documents determinarà la ineficàcia immediata de la declaració responsable mitjançant una resolució motivada, que podrà ordenar el cessament de l'actuació i la restitució de la realitat física i jurídica a l'estat anterior, sense perjuí de les altres responsabilitats que corresponguen conformement a la legislació aplicable.

Article 238. *Terminis i caducitat de les llicències i les declaracions responsables urbanístiques*

1. Tots els actes emparats en una llicència urbanística s'atorgaran per un termini determinat tant per a iniciar com per a acabar les obres, excepte els referits a usos, que tindran vigència indefinida, sense perjuí de l'obligació legal d'adaptació dels establits a les normes que els regulen en cada moment. Si la llicència no conté una indicació expressa sobre estos, es considerarà atorgada per un termini d'un any per a iniciar les obres i tres anys per a finalitzar-les.

2. Els actes emparats en una declaració responsable urbanística hauran d'executar-se dins dels terminis d'inici de sis mesos i de finalització de tres anys des de la seua presentació.

3. Els terminis per a iniciar i acabar les obres podran prorrogar-se justificadament, abans del seu venciment i per un període no superior a l'acordat inicialment, mitjançant la presentació d'una comunicació prèvia.

4. Tant les llicències com les declaracions responsables urbanístiques se sotmetran al règim de caducitat. En este supòsit, l'òrgan competent municipal declararà la caducitat dels títols habilitadors, amb audiència prèvia de l'interessat, una vegada transcorregut i incomplit injustificadament qualsevol dels terminis que preveu este article per a cada un dels diferents títols habilitadors. La declaració de caducitat, que haurà de ser expressa, extingirà, des que siga ferma en via

administrativa, el títol habilitador i no es podran iniciar ni prosseguir les actuacions urbanístiques si no se sol·licita i s'obté un nou títol habilitador ajustat a l'ordenació urbanística que llavors estiga en vigor.

Article 239. *Procediment de control posterior de les declaracions responsables urbanístiques*

1. L'ajuntament exercirà el control posterior de les declaracions responsables urbanístiques que es presenten.

2. En primer terme, comprovarà l'exactitud de les dades, l'autenticitat i la suficiència de la documentació i el compliment dels requisits formals. Si hi ha deficiències corregibles, formularà, amb caràcter general, un únic requeriment d'esmena per a corregir-les en el termini de deu dies hàbils, amb l'advertiment que la falta d'esmena determinarà, mitjançant una resolució motivada, la pèrdua d'eficàcia de la declaració responsable i el cessament de l'actuació declarada, sense perjuí de les responsabilitats que siguen procedents.

3. A continuació, comprovarà l'adequació material de l'actuació a la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a) Si les irregularitats són corregibles, requerirà la correcció en el termini que assenyale en el requeriment.

b) Si les irregularitats resulten inesmenables, amb una audiència prèvia de l'interessat, dictarà una resolució que ordene la paralització de l'actuació, deixe sense efecte la declaració responsable i exigisca la restitució de la situació alterada. Mentres persistisquen les causes d'inesmenabilitat, podrà inadmetre noves declaracions responsables amb el mateix objecte, sense perjuí que l'interessat puga presentar-ne una de nova quan acredite la desaparició d'estes causes o la modificació substancial del projecte.

4. Quan la continuació de l'actuació comporte risc greu per a les persones, els béns o el medi ambient, l'ajuntament acordarà la seua suspensió immediata des de l'inici de la verificació material i podrà adoptar les mesures d'assegurament necessàries, inclòs el precintament de les obres, la retirada de materials o el desallotjament, en els termes que preveu esta llei.

5. Superades les verificacions anteriors sense objeccions, l'ajuntament emetrà, quan ho exigisca la normativa aplicable, el corresponent acte exprés de conformitat a l'efecte de comprovació, en particular, als que preveu l'article 28.1 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, sense que este acte tinga la consideració de llicència urbanística addicional.

Article 240. *Termini màxim de comprovació de la declaració responsable urbanística*

1. L'ajuntament disposarà d'un termini màxim d'un any, comptat des de la presentació de la declaració responsable o, si és el cas, des de l'esmena completa de la documentació, per a efectuar la comprovació prevista en l'article anterior. El requeriment d'esmena interromprà el còmput del termini fins al seu efectiu compliment o fins al transcurs del termini concedit.

2. Transcorregut este termini sense notificació de resolució que afecte l'eficàcia de la declaració responsable, es considerarà verificada de manera definitiva a efectes administratius, sense perjuí de les potestats d'inspecció, restabliment de la legalitat i sanció per incompliments sobrevinguts o per usos diferents dels declarats.

3. Una vegada es considere verificada l'actuació d'acord amb el que establix l'apartat anterior, només podrà revisar-se:

a) Mitjançant el procediment de revisió d'ofici que preveu la Llei de procediment administratiu comú de les administracions públiques, quan concórrega alguna causa de nul·litat de ple dret.

b) Mitjançant una declaració de lesivitat, en els termes i els terminis que establix la llei citada.

Article 241. *Exempcions de llicència i declaració responsable*

No requeriran llicència urbanística ni declaració responsable les actuacions següents, sense perjuí de les autoritzacions sectorials que siguen procedents:

a) Les obres públiques, les infraestructures i els servicis promoguts per l'Administració general de l'Estat, la Generalitat, les diputacions provincials, les entitats locals, els seus organismes i ens instrumentals, directament o amb el seu control mitjançant concessionaris o agents, quan la seua legislació sectorial dispose expressament la no subjecció a llicència urbanística o la substitució per un altre règim habilitador.

b) Les obres d'urbanització executades conformement a un projecte d'urbanització o d'urbanització-reparcel·lació aprovat prèviament.

c) Les segregacions, les agrupacions o qualsevol acte de divisió de finques inclosos en un projecte de reparcel·lació ferma.

d) Els treballs o les obres ordenats mitjançant una resolució municipal d'execució, sempre que, si és el cas, s'aporte el projecte tècnic exigible.

e) Les actuacions promogudes pel mateix municipi dins del seu terme. L'acord municipal que les autoritze, adoptat per l'òrgan competent i amb informe tècnic i jurídic previs, produirà els mateixos efectes que la llicència.

f) Actuacions interiors de mera conservació o manteniment que no afecten l'estructura, l'envolupant de façanes i cobertes ni les instal·lacions comunes, sense increment de superfície, volum o nombre de vivendes i que no es realitzen en edificis protegits; en particular, la substitució d'acabats interiors com ara paviments, enrajolats, lluïdes i pintures, i les reparacions puntuals d'instal·lacions interiors privatives. S'exclouen les intervencions en façana o coberta i la instal·lació, substitució o modificació d'unitats exteriors de climatització i de canalitzacions vistes.

Article 242. *Revocació de llicències incompatibles sobrevingudament amb el planejament urbanístic*

1. Si, a l'entrar en vigor un nou instrument de planejament o la seua modificació, una llicència resulta incompatible amb les seues determinacions, l'ajuntament actuarà de la manera següent:

a) Si ja s'ha iniciat l'edificació, podrà permetre la finalització de les obres, i l'edifici quedarà en situació de fora d'ordenació.

b) Si no s'ha iniciat l'edificació, serà procedent la revocació de la llicència.

2. En qualsevol dels casos, es requerirà audiència de l'interessat i, si s'acorda la revocació, s'establirà en la mateixa resolució la indemnització que, si és el cas, corresponga segons el que establisca la legislació estatal.

Article 243. *Obligacions de les empreses subministradores de servicis*

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua i gas exigiran, per a la contractació provisional dels respectius servicis, l'acreditació del títol habilitador urbanístic que empare l'execució de les obres, siga llicència o orde d'execució o declaració responsable, d'acord amb esta llei i sense perjuí de la normativa sectorial aplicable.

2. La duració dels contractes provisionals no podrà excedir el termini previst en el títol habilitador per a la finalització de les obres. Transcorregut este termini, no podrà continuar la prestació del servici, llevat que s'acredite la pròrroga del títol habilitador o l'autorització municipal en els termes que preveu esta llei.

3. Per a la contractació definitiva dels subministraments en edificis o construccions de nova planta o que hagen sigut objecte d'obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació, les empreses citades en l'apartat primer exigiran el document que acredite l'obtenció del títol habilitador de primera ocupació o utilització que siga procedent conformement a esta llei, declaració responsable o llicència, acompanyat, quan siga exigible, del certificat tècnic corresponent. En vivendes subjectes a protecció pública caldrà acreditar, a més, la qualificació definitiva.

4. Les empreses comercialitzadores o instal·ladores d'edificacions prefabricades susceptibles d'albergar ús residencial, la implantació de les quals estiga sotmesa a llicència o declaració responsable, exigiran, per a la seua instal·lació, venda, lloguer o cessió d'ús, l'acreditació de l'obtenció prèvia de llicència o de la presentació de la declaració responsable davant de l'ajuntament, i conservaran una còpia d'estos documents durant sis anys des de la data de l'acte jurídic.

Article 244. *Obres públiques exemptes de llicència*

1. Els actes que arrepleguen els articles anteriors, promoguts per la Generalitat Valenciana o per entitats de dret públic dependents d'estes, així com per mancomunitats, realitzats en execució de polítiques públiques i que siguen urgents o d'interés general, se subjectaran al procediment que preveu este article.

2. L'Administració o l'entitat de la qual depenga el projecte d'obra o instal·lació pública, haurà de comunicar a l'ajuntament la documentació acreditativa de l'aprovació d'este projecte, així com tota la documentació tècnica, amb la indicació de la data de començament de l'actuació, que mai serà inferior a un mes. En els supòsits d'urgència o excepcionalitat, este termini podrà reduir-se a quinze dies hàbils.

3. L'ajuntament disposarà del termini indicat en l'apartat anterior, per a analitzar l'actuació pretesa en relació amb el planejament vigent. Transcorregut este termini sense que s'evacue l'informe, es considerarà emés en sentit favorable.

4. En cas de disconformitat expressa, l'Administració o l'entitat de la qual depenga el projecte adaptarà, si és possible, el seu contingut a l'ordenació urbanística aplicable, i comunicarà les rectificacions fetes a l'ajuntament. Si no és possible l'adaptació, motivant la urgència o l'interés general de la seua execució, l'Administració o l'entitat de la qual depenga el projecte ho comunicarà a l'ajuntament i a la conselleria competent en urbanisme, la qual l'elevarà al Consell.

5. El Consell, a la vista dels motius d'urgència o interés general que exigix la realització del projecte, resoldrà sobre la seua execució i precisarà, si és el cas, la incoació del procediment de modificació del planejament urbanístic, sense perjuí d'acordar, si ho considera, la iniciació de les obres. L'elaboració del projecte de modificació de planejament l'haurà d'assumir l'Administració o l'entitat de la qual depenga el projecte d'obra o instal·lació pública.

6. La recepció de les obres, formalitzades en una acta de recepció, per l'Administració o l'entitat titular del projecte i comunicada a l'ajuntament corresponent, substituirà, amb caràcter general, el títol habilitador de naturalesa urbanística que requerisca la posada en marxa de l'ús o activitat a què vagen destinades les obres, les edificacions o les construccions dutes a terme.

7. L'Administració general de l'Estat podrà aplicar, per a realitzar les obres i els servicis de la seua competència, el procediment que preveu este article.

SECCIÓ 2a. COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA EN LA TRAMITACIÓ DE TÍTOLS ADMINISTRATIUS HABILITADORS

Article 245. *Entitats col·laboradores urbanístiques*

1. Els ajuntaments podran exercir les funcions en matèria urbanística que preveu este capítol amb l'auxili d'entitats col·laboradores urbanístiques.

2. Els col·legis professionals podran exercir estes funcions sempre que es constituïsquen com a entitats col·laboradores urbanístiques en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

3. L'habilitació i la inscripció en el registre autonòmic d'entitats col·laboradores urbanístiques tindran caràcter constitutiu i seran requisit previ per a l'exercici de les seues funcions.

Article 246. *Funcions de les entitats col·laboradores urbanístiques*

1. Les entitats col·laboradores urbanístiques podran exercir les següents tasques auxiliars en els procediments urbanístics:

a) Verificar els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i la documentació corresponents a la llicència o la declaració responsable, exigits per la normativa aplicable.

b) Certificar que els projectes i la documentació tècnica s'ajusten a les previsions i la normativa aplicable.

c) Emetre informes sobre l'adequació de les obres a la llicència atorgada durant el procés d'execució d'estes.

d) Emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la declaració responsable o de la llicència de primera ocupació.

2. La regulació del sistema d'habilitació, funcionament i registre d'estes entitats es realitzarà mitjançant decret del Consell.

Article 247. *Règim jurídic de les entitats col·laboradores urbanístiques*

1. Les entitats col·laboradores urbanístiques actuaran amb imparcialitat, confidencialitat i independència, i exerciran la seua activitat en règim de lliure competència i respectant les disposicions en matèria d'incompatibilitats. Seran responsables dels danys i perjuís causats en ocasió de l'exercici de les seues funcions. Hauran de disposar, de manera permanent, d'assegurança de

responsabilitat civil o garantia financera suficient, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

2. Les entitats col·laboradores urbanístiques actuaran a instàncies de l'interessat o de l'ajuntament.

3. Les entitats col·laboradores urbanístiques en cap cas tindran caràcter d'autoritat, ni la seua actuació podrà impedir la funció de verificació, inspecció i control pròpia dels servicis tècnics municipals.

4. Els interessats podran fer ús voluntàriament dels servicis prestats per les entitats privades col·laboradores, sense que d'això puga derivar-se tractament diferenciat algun per part de l'ajuntament.

5. En la seua actuació, les entitats col·laboradores podran emetre actes de comprovació, certificats i informes. Els ajuntaments els incorporaran a l'expedient administratiu, assumiran el seu contingut o manifestaran, si és el cas, l'oposició degudament motivada.

6. Els certificats de conformitat tindran efectes equiparables als emesos pels servicis tècnics municipals. En els casos de certificats de no conformitat, serà necessària la ratificació o la rectificació pels servicis tècnics municipals.

Article 248. *Informe de compatibilitat urbanística emés per una entitat col·laboradora*

1. El sol·licitant de llicència urbanística podrà adjuntar a la sol·licitud un informe tècnic de conformitat urbanística emés per una entitat col·laboradora urbanística respecte del projecte presentat.

2. L'informe favorable emés per una entitat col·laboradora urbanística produirà els efectes següents:

a) Exclourà el caràcter preceptiu dels informes tècnics i jurídics municipals en els aspectes sobre els quals es pronuncie declarant la conformitat del projecte.

b) Serà suficient per a la concessió de la llicència, sense perjuí que l'òrgan municipal competent puga oposar-se motivadament quan aprecie inadequació de l'informe a la legalitat aplicable o a la realitat del projecte, i caldrà deixar constància en l'expedient.

c) No requerirà verificació o ratificació posterior per a la seua eficàcia dins del procediment de llicència, sense perjuí de les facultats municipals de comprovació, inspecció i control que preveu esta llei.

Article 249. *Infraccions de les entitats col·laboradores urbanístiques*

1. Les entitats col·laboradores urbanístiques que regula esta llei queden subjectes al règim d'infraccions administratives que disposa este article.

2. Són infraccions molt greus de les entitats col·laboradores urbanístiques les següents:

a) Actuar sense habilitació vàlida o sense inscripció en el registre autonòmic, o exercir activitats per a les quals no estiguen autoritzades.

b) Emetre dolosament actes, certificats o informes que no s'ajusten a la realitat.

c) Obstruir les actuacions de supervisió i inspecció de l'òrgan administratiu competent.

d) Utilitzar personal tècnic no habilitat o no qualificat per a les funcions encomanades.

e) Ometre la comunicació immediata a l'ajuntament de les infraccions urbanístiques detectades durant les seues verificacions.

3. Són infraccions greus de les entitats col·laboradores urbanístiques les següents:

a) Emetre negligentment actes, certificats o informes amb dades falses, inexactes o incompletes.

b) Exercir de manera incorrecta o incompleta les tasques de comprovació, verificació, inspecció o control, quan això cause retards o errors substancials.

c) Vulnerar els principis de confidencialitat, imparcialitat o independència, o infringir el règim d'incompatibilitats.

d) Incomplir l'obligació de mantindre vigent el segur o garantia de responsabilitat civil requerida reglamentàriament.

4. Són infraccions lleus de les entitats col·laboradores urbanístiques les accions o omissions que contrarien el que establix esta secció que no puguen qualificar-se com a greu o molt greu.

5. Les infraccions prescriuran: les lleus, al cap d'un any; les greus, al cap de dos, i les molt greus, al cap de tres, comptats des de la seua comissió o des de la finalització de l'activitat infractora.

Article 250. *Sancions de les entitats col·laboradores urbanístiques*

1. La comissió de les infraccions que establix l'article anterior comportarà la imposició de les sancions següents:

a) Les infraccions lleus se sancionaran amb multes de 3.000 euros a 30.000 euros.

b) Les infraccions greus se sancionaran amb multes de 30.001 euros a 100.000 euros.

c) Les infraccions molt greus se sancionaran amb multes de 100.001 euros fins a 500.000 euros.

Estes infraccions, a més, podran comportar com a mesura accessòria, en atenció a l'entitat del dany causat, la cancel·lació de la inscripció en el registre, amb la impossibilitat que l'entitat puga tornar a sol·licitar-la en un període màxim de dos anys. En tot cas, la cancel·lació s'imposarà en el supòsit de comissió de dos o més infraccions molt greus declarades per una resolució ferma en via administrativa.

2. La sanció serà proporcional a la gravetat dels fets constitutius d'infracció. A este efecte, es tindran en compte, de manera conjunta o separada, els criteris següents:

a) El grau de culpabilitat o l'existència d'intencionalitat.

b) La continuïtat o la persistència en la conducta infractora.

c) La naturalesa dels perjuís causats.

d) La reincidència, per comissió en el terme d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa, quan ho haja declarat una resolució ferma en via administrativa.

3. En cap cas la infracció comesa pot suposar un benefici econòmic per a l'infractor. A este efecte, l'Administració, a més d'imposar la sanció que corresponga, decomissarà el benefici, si és el cas, obtingut a conseqüència de la infracció comesa o exigirà el pagament d'una quantitat per valor equivalent.

4. Igualment, les sancions imposades a l'empara d'este article es reduiran en un 50 % de la seua quantia si s'abonen en el termini de període voluntari i, en el mateix termini, l'infractor, reconeixent la seua responsabilitat, mostra per escrit conformitat amb estes i renuncia expressament a l'exercici de tota acció d'impugnació en via administrativa en el termini referit. La posterior acció d'impugnació implicarà la pèrdua de la reducció referida.

5. La competència per a la incoació, la instrucció i la resolució dels procediments sancionadors correspondrà a la conselleria competent en urbanisme, sense perjuí de la col·laboració dels ajuntaments i de les seues potestats de control sobre la tramitació de títols habilitadors.

6. El procediment sancionador s'ajustarà a la legislació bàsica sobre règim jurídic del sector públic i procediment administratiu comú.

SECCIÓ 3a. PARCEL·LACIONS

Article 251. *Actes de parcel·lació*

1. Es considera acte de parcel·lació, amb independència de la finalitat perseguida i de la classe de sòl, tota divisió o segregació que altere la forma, la superfície o les fites d'una o diverses finques.

2. Tota parcel·lació requerix, amb caràcter previ, llicència urbanística, excepte en els casos de no necessitat que regulat l'apartat següent.

3. No serà necessària la llicència quan l'acte derive directament i inequívocament de:

a) Una reparcel·lació, una expropiació, un programa d'actuació, una declaració d'interés comunitari, l'execució d'obres o servicis públics, o una cessió, siga forçosa o voluntària, gratuïta o onerosa, a l'Administració per a la seua afectació o destinació a ús o servici públic.

b) La divisió o la segregació autoritzada expressament pel municipi amb motiu de l'atorgament d'una altra llicència urbanística.

c) La divisió o la segregació que es limite a partionar terrenys amb classificació urbanística diferent, únicament a l'efecte d'adequar el seu perímetre a esta classificació.

4. Notaris i registradors de la propietat exigiran, per a autoritzar i inscriure actes de parcel·lació, l'acreditació de la llicència urbanística o, si és el cas, de la circumstància urbanística o títol administratiu del qual derive la divisió.

5. La mera agrupació o agregació de finques no tindrà la consideració de parcel·lació ni requerirà llicència urbanística. Requerirà llicència únicament quan es tramite juntament amb actes de divisió o segregació. Si l'agrupació s'integra en una normalització de finques o en una reparcel·lació, s'aplicarà el procediment propi d'estes operacions.

Article 252. *Actes de parcel·lació rústica*

1. Es consideren actes de parcel·lació en sòl no urbanitzable, a l'efecte d'esta llei, les divisions o les segregacions que es realitzen en sòl no urbanitzable, així com qualsevol altra operació que comporte la formació de noves finques rústiques.

2. Les finques resultants dels actes de parcel·lació rústica hauran de complir les dimensions i les característiques mínimes fixades en la legislació agrària, forestal o de naturalesa anàloga, inclosa la unitat mínima de cultiu. Amb este fi, podrà autoritzar-se la segregació condicionada a l'agrupació simultània necessària per a aconseguir estes dimensions i característiques mínimes.

3. Queden exceptuades de l'exigència de l'apartat anterior:

a) L'execució d'infraestructures i dotacions públiques.

b) Les parcel·les vinculades a instal·lacions o explotacions declarades d'utilitat pública i afectes d'expedients d'expropiació.

Estes excepcions es limitaran a la superfície estrictament necessària per a la seua finalitat.

4. En tot cas, en sòl no urbanitzable no s'admetran segregacions o divisions inferiors a la unitat mínima de cultiu condicionades a l'obtenció futura d'un acte de conformitat, aprovació o autorització urbanística.

5. En sòl no urbanitzable està prohibida la parcel·lació urbanística, entenent com a tal:

a) La divisió o la segregació de terrenys en dos o més lots quan, pel seu objecte o per les circumstàncies concurrents, tinga per finalitat, manifesta o implícita, la formació de nous assentaments o l'edificació no autoritzable d'acord amb el règim del sòl no urbanitzable.

b) Els actes que, amb la mateixa finalitat, atribuïsquen a diverses persones l'ús individualitzat de porcions d'una finca sense divisió formal, especialment l'alienació de participacions indivises amb assignació d'ús exclusiu, la constitució de propietat horitzontal per parcel·les o altres figures anàlogues.

No tindran esta consideració les segregacions estrictament necessàries per a fins agraris, forestals o d'infraestructures que respecten la unitat mínima de cultiu, o s'acompanyen d'agrupació simultània per a aconseguir-la, i no incorporen dotacions o servicis urbanístics ni estiguen destinades a usos edificatoris no autoritzables.

Article 253. *Actes de parcel·lació urbanística*

1. Té la consideració legal d'actes de parcel·lació urbanística, qualsevol divisió o parcel·lació de terreny que es duga a terme en sòl urbà i urbanitzable.

2. No es podran efectuar actes de parcel·lació urbanística en el sòl urbà o en el sòl urbanitzable mentres no compten amb la corresponent ordenació detallada.

Article 254. *Indivisibilitat de finques, parcel·les i solars*

1. Seran indivisibles els terrenys següents:

a) Els que tinguen unes dimensions iguals o inferiors a les determinades com a mínimes en el planejament urbanístic, llevat que s'adquirisquen i s'agrupen simultàniament amb la finalitat de formar una nova finca amb les dimensions mínimes exigibles.

b) Els de dimensions inferiors al doble de les requerides com a mínimes, llevat que l'excés sobre estes s'agrupe, en el mateix acte, a terrenys confrontants per a formar una finca independent que tinga les dimensions mínimes exigibles.

c) Aquells als quals s'haja assignat edificabilitat en funció de la seua superfície, quan ja s'haja materialitzat la totalitat de l'edificabilitat corresponent.

d) Els vinculats o afectats legalment a les construccions o edificacions autoritzades sobre estos.

2. En cap cas es consideraran solars, ni es permetrà edificar en estos, els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció de les disposicions d'esta llei.

CAPÍTOL II
Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

Article 255. *Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana en sòl urbà*

1. S'entén per actuació de regeneració urbana la intervenció dirigida a la millora de la qualitat, accessibilitat i sostenibilitat del medi urbà, mitjançant la renovació i la millora dels equipaments i altres dotacions urbanístiques, incloent, si és el cas, obres de rehabilitació edificatòria i d'urbanització de l'espai públic, sense comprendre, amb caràcter general, la demolició i la substitució sistemàtica d'edificacions, excepte intervencions puntuals justificades en àrees delimitades amb esta finalitat.

2. S'entén per actuació de renovació urbana la que requerix la demolició i la substitució mitjançant una nova edificació total o parcial de les edificacions preexistents, així com les obres complementàries a la urbanització de l'àmbit, quan concórreguen circumstàncies singulars de deterioració física o ambiental que ho facen necessari, sense perjuí de les actuacions de rehabilitació d'edificis o de millora del medi urbà que preveu esta llei.

3. Tenen la consideració d'actuacions de rehabilitació edificatòria les dirigides a la conservació, la millora, la reforma o el canvi d'ús d'edificis, incloses les seues instal·lacions i espais privatius vinculats, sempre que no requerisquen la reforma o la renovació de la urbanització de l'àmbit ni estiguen compreses en els apartats anteriors.

4. Les actuacions de regeneració i de renovació urbanes tindran caràcter integrat quan articulen mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa unitària.

5. Quan qualsevol de les actuacions anteriors exigisca modificar l'ordenació detallada de l'àmbit, requerirà l'aprovació d'un pla de reforma interior.

Article 256. *Subjectes intervinents*

1. Estan obligats a participar, fins al límit del deure legal de conservació i rehabilitació, en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana:

a) Els propietaris de terrenys, construccions, edificis i finques urbanes incloses en l'àmbit de l'actuació.

b) Els titulars de drets d'ús atorgats pels propietaris, en la proporció acordada en el corresponent contracte o negoci jurídic que legitime l'ocupació; en defecte d'això, s'aplicaran les regles previstes en la legislació estatal sobre el sòl.

c) Les comunitats de propietaris, les seues agrupacions, i les cooperatives de vivendes, respecte dels elements comuns de l'edifici o del complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjuí de l'obligació dels titulars d'elements privatius de contribuir, d'acord amb els estatuts, als gastos corresponents.

d) Les administracions públiques, quan l'actuació afecte elements de la urbanització i no hi haja el deure legal per als propietaris d'assumir el seu cost, o quan financen part de l'actuació amb fons públics, en els supòsits d'execució subsidiària, a costa de les persones obligades.

2. També estan legitimats per a participar:

a) Les administracions públiques, incloses les entitats públiques adscrites o dependents d'estes, encara que no es donen els supòsits de l'apartat anterior.

b) La resta de titulars d'aprofitament o de drets reals en l'àmbit de l'actuació.

c) Les empreses, les entitats o les societats que intervinguen per qualsevol títol en l'actuació.

d) Les associacions representatives dels interessos de la població de l'àmbit de l'actuació.

e) Les associacions administratives i altres subjectes a què es referix la legislació estatal sobre el sòl per a la participació en actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

3. Els subjectes citats en els apartats anteriors podran constituir entitats urbanístiques col·laboradores, incloses les juntes de rehabilitació, per a la

planificació, la gestió i l'execució d'estes actuacions, amb el règim que preveuen esta llei i la seua normativa de desplegament.

Article 257. *Gestió de les actuacions de regeneració i renovació urbana*

1. Quan l'àmbit d'actuació no figure delimitat en un instrument de planejament, l'ajuntament podrà delimitar-lo mitjançant el procediment previst per a les unitats d'execució, amb informació pública prèvia per un termini mínim d'un mes, i sense perjuí de la seua ordenació mitjançant pla de reforma interior. L'execució es durà a terme per qualsevol dels sistemes de gestió previstos en esta llei, atenent el principi de justa distribució de beneficis i càrregues.

2. L'aprovació de l'instrument de planejament que ordene l'actuació, o de la delimitació de l'àmbit, implicarà l'obligació d'urbanitzar i edificar en els termes i els terminis que resulten del pla o del programa d'actuació, sense necessitat de declaració prèvia d'incompliment del deure urbanístic.

Article 258. *Programes d'actuació de renovació i regeneració urbana*

1. El desenrotllament d'una actuació de regeneració i renovació urbana requerirà l'aprovació per l'ajuntament d'un programa d'actuació, que podrà tramitar-se de manera simultània al pla de reforma interior quan siga procedent.

2. El programa establirà, almenys: l'àmbit de l'actuació; el sistema de gestió i la manera d'execució; la distribució de beneficis i càrregues, inclòs un avanç de les determinacions equidistributives; el calendari d'actuacions; el pla de reallotjament i retorn d'acord amb la legislació estatal i autonòmica aplicables; la memòria de viabilitat i sostenibilitat econòmica amb l'estimació d'inversions, ajudes públiques i instruments de finançament; els mecanismes de seguiment, i, si és el cas, l'estudi de distribució de contribucions especials entre les persones especialment beneficiades, de conformitat amb la legislació d'hisendes locals.

3. L'aprovació del programa fixarà els terminis a què queda subjecte el compliment dels deures d'urbanitzar i edificar derivats de l'actuació.

CAPÍTOL III
El deure d'edificar i rehabilitar

Article 259. *El deure d'edificar*

1. En sòl urbà i urbanitzable amb ordenació detallada, les parcel·les i els solars podran quedar subjectes a terminis màxims d'inici i de conclusió de l'edificació, quan ho establisca l'instrument de planejament o es fixe mitjançant ordenança municipal. Els terminis, quan n'hi haja, es computaran des que la parcel·la o el solar adquirisca la condició de solar.

2. El dret i el deure d'edificar en parcel·les i solars correspon a qui tinga la propietat o compte amb títol suficient d'acord amb la legislació civil i amb esta llei, i podrà exercir-se i complir-se a través de tercer.

Article 260. *Execució per substitució de l'incompliment del deure d'edificar*

1. Quan hi haja termini per a edificar i este transcórrega sense que s'haja començat l'edificació, amb audiència prèvia del propietari, l'ajuntament declararà la situació d'edificació forçosa de la parcel·la o solar i inscriurà d'ofici la resolució en el registre municipal de solars. L'ajuntament ho comunicarà al Registre de la Propietat per a la seua constància mitjançant una nota marginal. La inexistència del registre municipal no impedirà l'aplicació del règim de venda forçosa, substitució o expropiació, ni la comunicació al Registre de la Propietat.

2. La inscripció en el registre municipal de solars obrirà un nou termini de dos anys per a iniciar les obres o, si és el cas, acreditar les causes de la seua impossibilitat. El termini quedarà suspés amb la sol·licitud del títol habilitador urbanístic i per altres causes justificades no imputables a la propietat, degudament acreditades; es reprendrà amb la concessió o l'eficàcia d'este títol.

3. Si el termini de l'apartat anterior venç sense l'inici de les obres, o si estes no conclouen en el terme autoritzat, l'ajuntament declararà l'execució per substitució. Esta declaració comportarà la caducitat de les llicències vigents que resulten incompatibles amb el nou règim, sense perjuí de la subrogació de l'adjudicatari quan el contingut siga compatible, i la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació a efectes expropiatoris.

4. La situació d'execució per substitució habilitarà l'ajuntament, llevat que acorde l'expropiació o l'execució subsidiària, per a convocar i resoldre un concurs de venda forçosa, mitjançant procediment amb publicitat i concurrència, d'ofici, per a la substitució del propietari incomplidor.

5. En qualsevol de les modalitats d'execució mitjançant substitució podrà aplicar-se, de manera voluntària o forçosa, la reparcel·lació amb assignacions en règim de propietat horitzontal entre els propietaris i el municipi o, si és el cas, amb l'adjudicatari de l'execució.

6. Acordat l'inici del procediment de substitució, l'administració actuant remetrà al Registre de la Propietat un certificat de l'acte, amb la indicació expressa del règim concret aplicable, perquè conste per una nota al marge de l'última inscripció de domini.

7. El termini màxim per a notificar la resolució expressa del concurs de venda forçosa serà de sis mesos des de l'acord d'inici del procediment de substitució per incompliment del deure d'edificació.

Article 261. *El deure de conservació i rehabilitació*

1. Els propietaris de terrenys, instal·lacions, construccions i edificacions hauran de mantindre'ls en condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, eficiència energètica, funcionalitat i adorn públic, i en les altres que exigisquen les lleis, fent els treballs i les obres necessaris per a conservar-los o rehabilitar-los, a fi de mantindre en tot moment les condicions requerides per a la seua habitabilitat o per al seu ús efectiu.

2. Els propietaris d'edificis de més de 50 anys d'antiguitat d'ús residencial, a més, hauran d'obtindre l'informe d'avaluació de l'edifici i inscriure'l en el registre autonòmic corresponent. Es presumirà que estos edificis no complixen el deure legal de conservació a què es referix este precepte si el seu propietari no obté i inscriu l'informe indicat.

3. El deure dels propietaris de construccions i edificis arriba fins al límit del contingut normal del deure de conservació, representat pel 50 % del valor de reposició d'un edifici o construcció de nova planta, amb característiques similars i la mateixa superfície útil o, si és el cas, d'idèntiques dimensions, realitzades amb les condicions necessàries perquè la seua ocupació siga autoritzable o, si és el cas, puga destinar-se legalment a l'ús que li siga propi.

Quan les obres de conservació i rehabilitació excedisquen eixe contingut normal per obtindre millores o beneficis d'interés general, l'excés s'executarà a costa de l'entitat que les ordene, sense perjuí del que dispose per als immobles protegits la normativa de patrimoni cultural.

5. Els ajuntaments ordenaran, d'ofici o a instàncies de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a mantindre i aconseguir les condicions que arreplega l'apartat primer. L'incompliment dels deures de conservació i rehabilitació facultarà l'ajuntament per a l'execució subsidiària de les obres corresponents, així com per a imposar fins a deu multes coercitives, amb periodicitat mínima mensual, per un import màxim, cada una, del 10 % del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives quedarà afectat a la cobertura dels gastos que genere l'execució subsidiària, sense perjuí de la repercussió ulterior a l'obligat.

5. L'orde d'execució comportarà l'afecció real directa i immediata de l'immoble al compliment del deure de conservació i es farà constar en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació de l'Estat.

6. L'incompliment injustificat de les ordes d'execució habilitarà l'Administració actuant per a acordar la venda forçosa de l'edificació per a la seua execució per substitució, sense perjuí de l'expropiació o de les altres mesures procedents d'acord amb esta llei.

CAPÍTOL IV
Situació legal de ruïna

Article 262. *Situació legal de ruïna*

1. Hi ha situació legal de ruïna quan el cost de les obres necessàries per a restablir l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructural d'un edifici o per a recuperar les condicions mínimes d'habitabilitat o ús efectiu supera el límit del deure de conservació que definix esta llei. A este efecte, no es computarà el cost de les actuacions d'accessibilitat universal ni d'eficiència energètica exigides per la legislació sectorial, sense perjuí de la seua execució obligatòria per altres vies.

2. Així mateix, serà procedent la declaració de la situació legal de ruïna quan el propietari dispose dels informes d'avaluació exigibles i haja executat, almenys en dos inspeccions consecutives, les obres recomanades, i l'import acumulat d'estes obres, més el dels pendents, excedisca el límit econòmic assenyalat en l'apartat anterior, amb apreciació d'una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Correspon a l'ajuntament incoar i resoldre, d'ofici o a instàncies de part, el procediment de declaració de situació legal de ruïna. Iniciat l'expedient, es notificarà als ocupants legítims i als titulars de drets que consten en els registres públics, es recaptarà un certificat del Registre de la Propietat sobre domini i càrregues, l'expedició del qual es farà constar per nota marginal, i es donarà audiència als òrgans competents en matèria de patrimoni cultural, quan siga procedent. El termini màxim per a dictar resolució serà de sis mesos des de l'acord d'iniciació.

4. La resolució que declare la ruïna haurà de:

a) Ordenar les mesures de seguretat necessàries per a evitar danys personals o materials, i

b) acordar, si és el cas, la incoació del procediment per a declarar l'incompliment del deure de conservació, llevat que la ruïna derive de força major, cas fortuït, culpa de tercer o manteniment diligent degudament acreditat.

5. Si l'immoble no està catalogat ni sotmés a expedient de protecció, el propietari haurà d'optar, en el termini que fixe la resolució, que no serà inferior a tres mesos ni superior a un any, entre demolir o rehabilitar; si la rehabilitació no és autoritzable d'acord amb l'ordenació vigent, serà procedent la demolició.

6. Quan l'immoble estiga catalogat, en tràmits de catalogació o subjecte a un règim de protecció per la legislació del patrimoni cultural, el propietari haurà d'executar les obres urgents que ordene l'ajuntament per a garantir la seguretat i, si és el cas, formalitzar un conveni de rehabilitació. Si no s'arriba a un acord, l'ajuntament podrà imposar l'execució de les obres de rehabilitació i, si és el cas, instrumentar les ajudes públiques que siguen procedents.

7. La resolució que declare la situació legal de ruïna, així com la seua cancel·lació eventual, s'inscriurà mitjançant una nota marginal en el Registre de la Propietat. Així mateix, constarà per nota marginal l'expedició del certificat registral de domini i càrregues a l'efecte de la iniciació del procediment.

8. Podrà declarar-se la situació legal de ruïna de part de l'immoble quan afecte cossos o elements estructurals i independents funcionalment la demolició o la rehabilitació dels quals no repercutisca sobre la resta.

Article 263. *Amenaça de ruïna imminent*

1. Quan un edifici o una construcció presente un risc greu i immediat per a la seguretat de les persones, dels béns confrontants o del patrimoni cultural protegit, l'òrgan municipal competent adoptarà, mitjançant una resolució motivada i amb un informe tècnic previ, les mesures indispensables per a eliminar el perill. Quan, per la urgència, no siga possible recaptar l'audiència prèvia, les mesures podran adoptar-se de manera immediata, amb posterior formalització i audiència de les persones interessades al més prompte possible. Quan de denúncia o sol·licitud es deduïsca l'existència de ruïna imminent, es disposarà una inspecció tècnica urgent.

2. Les mesures a adoptar podran consistir, entre altres:

a) En el desallotjament total o parcial.

b) En l'apuntalament, la fitació, el clos o tancat perimetral, el cobriment, el desviament de trànsit o altres obres d'urgència.

c) En qualsevol altra mesura urgent i necessària per a previndre o evitar danys en els béns públics o a les persones.

d) En la demolició total o parcial, únicament quan resulte imprescindible per a evitar danys majors i, si l'immoble està protegit, d'acord amb la normativa sobre patrimoni cultural. Quan la urgència impedisca recaptar autorització prèvia, les mesures es limitaran al que siga estrictament indispensable i es comunicaran immediatament a l'òrgan competent en matèria de patrimoni cultural, que haurà de pronunciar-se sobre les condicions d'execució en el termini màxim de quaranta-huit hores.

3. L'incompliment de les mesures ordenades faculta a l'ajuntament per a la seua execució subsidiària a costa de la persona propietària, fins al límit del deure de conservació, i es podrà exigir el seu import en via de constrenyiment. L'adopció injustificada de mesures determinarà la responsabilitat de l'ajuntament pels danys causats, sense perjuí de la repercussió dels gastos al propietari en els termes indicats.

4. L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'ajuntament per a evitar la ruïna imminent no pressuposa la declaració de la situació legal de ruïna, i podrà

recordar-se abans de l'inici, durant la tramitació o en la resolució del procediment corresponent; en tot cas, determinarà l'inici o la continuació del procediment per a la seua declaració.

5. L'ajuntament realitzarà inspeccions periòdiques de seguiment per a comprovar l'evolució del risc i podrà deixar sense efecte l'orde de desallotjament quan els servicis tècnics manifesten la possibilitat de retorn segur de les persones desallotjades.

TÍTOL VI
Exercici de la potestat de disciplina urbanística

CAPÍTOL I
Protecció de la legalitat urbanística

Article 264. *Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal*

1. Les actuacions que contravinguen l'ordenació urbanística donaran lloc a l'adopció per l'administració competent de les mesures següents:

a) Les dirigides a la restauració de l'orde jurídic infringit i de la realitat física alterada o transformada a conseqüència de l'actuació il·legal.

b) La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en els quals puga emparar-se l'actuació il·legal.

c) La imposició de sancions als responsables, amb la tramitació prèvia del procediment sancionador corresponent, sense perjuí de les possibles responsabilitats civils o penals.

2. Les mesures de protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'orde jurídic pertorbat tenen caràcter real i afecten els tercers adquirents dels immobles objecte d'estes mesures.

3. L'administració competent farà constar en el Registre de la Propietat l'inici del procediment de disciplina urbanística, així com les mesures provisionals i definitives adoptades, tot això en els termes previstos en esta llei i en la normativa registral. Els gastos derivats d'estos assentaments es repercutiran als infractors. El seu import podrà exigir-se en la resolució que pose fi al procediment de restabliment de la legalitat urbanística o mitjançant un procediment independent. Quan concórrega pluralitat de responsables, la liquidació s'exigirà solidàriament.

4. Quan l'actuació il·legal consistisca exclusivament en l'exercici d'activitats sotmeses als règims d'intervenció de la legislació de qualitat ambiental, espectacles públics i activitats recreatives, residus o comerç, desenrotllades en immobles, instal·lacions o obres preexistents, l'adopció de les mesures de policia i, si és el cas, de restabliment s'ajustarà al que prevegen estes legislacions i correspondrà als seus òrgans competents. Això no exclou les potestats urbanístiques previstes en esta llei ni el que establix l'article 268.1.

Article 265. *Caràcter inexcusable de l'exercici de la potestat*

L'exercici de les potestats de protecció de la legalitat urbanística i de restauració de la realitat física i jurídica alterades és obligatori, irrenunciable i d'inexcusable exercici per l'administració actuant. Ni la instrucció del procediment sancionador ni la imposició de sancions o de multes coercitives exoneren a l'administració actuant del seu deure d'adoptar i executar les mesures de protecció de la legalitat i de reposició de la realitat física alterada que siguen procedents d'acord amb esta llei, que són independents i compatibles amb aquelles.

Article 266. *Actes en execució sense títol habilitador*

1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzen sense títol habilitador, l'alcaldia, i si és el cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, d'ofici o a instàncies de part, comprovat que no tenen autorització urbanística, ordenarà, sense més tràmit, la suspensió immediata de les obres o el cessament de l'ús en curs d'execució. Simultàniament, iniciarà el procediment de restabliment de la legalitat i, quan siga procedent, formularà el corresponent requeriment de legalització.

2. L'orde de suspensió es notificarà indistintament, al promotor, al propietari o al responsable de l'acte o, en defecte d'això, a qualsevol persona que es trobe en el lloc d'execució i estiga relacionada amb les obres, així com a les empreses subministradores de servicis públics. Esta orde es farà constar mitjançant una nota marginal en el Registre de la Propietat. Transcorregudes quaranta-huit hores sense compliment voluntari, l'Administració podrà precintar l'obra o retirar material i maquinària, així com ordenar el tall de subministrament.

Article 267. *Actes en execució amb títol habilitador però disconformes*

1. Quan les obres s'executen a l'empara d'un títol habilitador i s'aparten de les seues condicions, l'alcaldia requerirà al promotor, a l'empresa constructora i a la direcció facultativa que, en el termini de deu dies, formulen les al·legacions que consideren oportunes.

2. Si, transcorregut este termini, no s'han presentat al·legacions o subsistixen les irregularitats, s'ordenarà la paralització de les obres amb les mesures que assenyala l'article anterior i s'incoarà el procediment de restabliment.

3. A instàncies de l'interessat, la inspecció urbanística farà visita de comprovació. Estesa l'acta corresponent, l'alcaldia resoldrà permetent la continuació de les obres o fixant un termini per a la seua adequació; transcorregut este sense que es corregisquen les deficiències, s'acordarà la paralització definitiva.

Article 268. *Actes en curs d'execució sense autorització urbanística autonòmica*

1. Quan s'estiguen duent a terme actes d'edificació del sòl sense autorització urbanística autonòmica, quan esta siga preceptiva, o sense ajustar-se a les seues

determinacions, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori ordenarà la seua suspensió immediata.

2. Si les actuacions a què es referix l'apartat anterior s'estan duent a terme emparades en la llicència municipal i ajustant-se a les seues determinacions, l'administració autonòmica no podrà decretar la suspensió dels actes d'execució, sinó que, si és el cas, haurà d'impugnar la llicència municipal, amb un requeriment d'anul·lació previ, o interposar directament un recurs contenciós administratiu, en els termes establits en la legislació reguladora del règim local.

Article 269. *Requeriment de legalització*

1. Dictada l'orde de suspensió per realitzar-se obres sense títol urbanístic habilitador o en disconformitat amb el que es dispose, l'alcaldia o, si és el cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori requerirà a l'interessat que, en el termini de dos mesos comptats des de la notificació, sol·licite la corresponent llicència o autorització urbanística o adeqüe les obres al títol vigent. Per causes justificades de complexitat tècnica o documental, este termini podrà prorrogar-se una sola vegada i per un període màxim de dos mesos.

2. El requeriment es farà constar mitjançant anotació preventiva en el Registre de la Propietat. L'Administració permetrà la cancel·lació d'esta anotació quan s'atorgue la llicència, es declare la conformitat de les obres o s'execute l'orde definitiva de demolició.

3. Si, expirat el termini concedit, inclosa, si és el cas, la pròrroga, l'interessat no ha sol·licitat el corresponent títol habilitador o no ha ajustat les obres, l'Administració acordarà les mesures de restauració de la legalitat que preveu esta llei.

4. Quan l'obra o la instal·lació resulte manifestament il·legal i inesmenable per ser incompatible amb les determinacions del planejament o amb la legislació urbanística, territorial o ambiental, l'Administració prescindirà del requeriment de legalització i incoarà directament l'expedient de restauració de la legalitat, i es concedirà l'acord d'incoació tràmit d'audiència per un mes.

Article 270. *Obres acabades sense títol habilitador o disconformes*

1. Quan es constate l'existència d'obres o usos del sòl sense títol urbanístic habilitador, o realitzats en contradicció amb les seues condicions, i estes actuacions estiguen acabades, l'alcaldia o, si és el cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori requerirà al propietari que, en el termini de dos mesos, sol·licite l'autorització corresponent o adeqüe les obres al títol vigent.

2. Es presumix que unes obres realitzades sense llicència o orde d'execució estan totalment acabades quan queden disposades per a servir al fi previst sense necessitat de cap activitat material posterior referida a la mateixa obra o així ho reconega d'ofici l'autoritat que incoe l'expedient, amb un informe previ dels servicis

tècnics corresponents.

3. Quan l'obra o la instal·lació resulte manifestament il·legal i inesmenable per ser incompatible amb les determinacions del planejament o amb la legislació urbanística, territorial o ambiental, l'Administració prescindirà del requeriment de legalització i concedirà a l'interessat tràmit d'audiència per un mes abans d'iniciar directament l'expedient de restauració de la legalitat.

Article 271. *Termini per a l'exercici de l'acció de restauració*

1. La potestat per a ordenar la restauració de la legalitat urbanística, respecte d'obres o usos acabats, prescriurà al cap de quinze anys comptats des de la finalització total o des que cesse l'ús.

2. El termini anterior no regirà, i l'acció de restauració serà imprescriptible, quan les actuacions s'hagen executat sobre:

a) Sòls classificats com a zones verdes, vials, espais lliures o dotacions públiques.

b) Béns de domini públic.

c) Sòl no urbanitzable.

d) Béns inclosos en l'Inventari general del patrimoni cultural valencià.

3. El termini aplicable serà el previst en la llei urbanística vigent en la data de terminació de l'actuació.

Article 272. *Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'orde de restauració de la legalitat urbanística*

El mer transcurs del termini de quinze anys a què fa referència l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i les construccions executades sense complir la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentres persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació de les obres construïdes il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'estes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, la salubritat i l'adorn o paisatge de l'entorn.

Article 273. *Restauració de la legalitat urbanística*

1. La resolució que pose fi al procediment de restauració ordenarà, segons siga procedent:

a) La demolició de les edificacions contràries a l'ordenació o la reconstrucció del

que s'haja demolit indegudament.

b) La reagrupació parcel·lària i eliminació de camins, tancaments o servicis que consoliden la parcel·lació il·legal.

c) La reposició de la massa arbòria o de la vegetació eliminada en nombre i hàbit adequats.

d) La cessació definitiva dels usos les o activitats incompatibles.

e) Les operacions accessòries indispensables per a retornar el sòl, la volada o el subsol al seu estat anterior.

2. Complementàriament, s'acordarà:

a) La suspensió dels subministraments d'aigua, energia elèctrica, gas i telecomunicacions, que les empreses hauran d'executar en el termini de 10 dies i alçaran únicament després de la legalització.

b) La inhabilitació d'accessos, quan resulte necessari per a l'efectivitat de la mesura.

c) L'anotació de la resolució en el Registre de la Propietat, en els termes establits en la normativa registral.

d) La comunicació de l'orde de restauració a l'organisme encarregat del cadastre immobiliari, perquè conste.

3. L'execució de les actuacions materials per a dur a terme les mesures de restauració no requerirà l'obtenció de títol habilitador municipal, sinó únicament de la presentació d'una comunicació prèvia davant de l'ajuntament acompanyada, si és el cas, amb la documentació tècnica necessària.

Article 274. *Impossibilitat d'execució*

1. Si s'acredita impossibilitat material o legal per a executar la resolució, l'òrgan competent ho declararà mitjançant una resolució motivada i adoptarà mesures alternatives compensatòries o correctores que eviten l'enriquiment injust.

2. No constituïxen causa d'impossibilitat les meres dificultats tècniques ni l'existència de tercers adquirents de bona fe.

3. El procediment, amb un informe tecnicojurídic i audiència, es resoldrà en tres mesos; el silenci tindrà efecte desestimatori.

4. Quan la impossibilitat derive d'una innovació de l'ordenació, l'actuació podrà legalitzar-se una vegada complits els deures i les càrregues derivats del nou

planejament.

Article 275. *Mesures cautelars*

1. Durant la tramitació dels procediments de protecció o de restauració de la legalitat urbanística, l'òrgan competent podrà adoptar, mitjançant una resolució motivada, les mesures cautelars indispensables i proporcionals, per a garantir l'eficàcia de la resolució que pose fi al procediment i previndre danys de difícil o impossible reparació.

2. Quan s'ordene la suspensió d'obres, instal·lacions o usos, es requerirà al responsable que, en el termini de cinc dies des de la notificació, retire els materials, la maquinària o els elements disposats per a l'execució.

3. Si el requeriment no es complix, l'Administració podrà retirar o depositar estos béns a costa de l'interessat o precintar les obres o les instal·lacions en execució, fins que desapareguen les causes que hagen motivat la mesura. Els béns retirats quedaran a la disposició de la persona interessada, amb l'acreditació prèvia del pagament dels gastos de transport, depòsit i custòdia.

4. El precintament, la retirada de materials, la suspensió de subministraments o altres mesures cautelars s'alçaran d'ofici quan cesse la causa que les haja originades o s'execute la resolució definitiva.

Article 276. *Procediment de restauració de la legalitat urbanística*

1. Instruït l'expedient i formulada la proposta de mesura de restauració, esta es notificarà a les persones interessades perquè puguen formular al·legacions. Transcorregut el termini d'al·legacions, o desestimades estes, l'òrgan competent acordarà la mesura de restauració que corresponga, en la qual es fixarà un termini d'execució.

2. El termini màxim per a tramitar, resoldre i notificar l'expedient de restauració de la legalitat urbanística serà d'un any, termini que començarà a comptar-se:

a) Si no s'ha sol·licitat la legalització, l'endemà del dia en què finalitze el termini atorgat en el requeriment de legalització.

b) Si s'ha sol·licitat la legalització, el termini s'iniciarà l'endemà del dia que es practique la notificació de l'acte administratiu que resolga sobre la llicència.

c) En els supòsits en què el procediment s'haja paralitzat per una causa imputable a l'interessat, s'interromprà el termini per a resoldre.

3. La resolució que acorde les mesures de restauració fixarà un termini de compliment proporcionat a les operacions a realitzar i contindrà un advertiment exprés que, transcorregut este termini sense execució, podran imposar-se multes

coercitives o acordar-se l'execució subsidiària, d'acord amb el que preveu esta llei.

Article 277. *Suspensió de l'execució de l'orde de restauració*

1. L'òrgan competent podrà suspendre l'execució de l'orde de restauració fins que la resolució siga ferma per via administrativa.

2. La suspensió també podrà acordar-se quan concórrega alguna de les circumstàncies següents:

a) Que hi haja un instrument de planejament o de gestió urbanística en tramitació l'aprovació del qual puga legitimar íntegrament l'actuació afectada, de manera que l'orde resulte innecessària.

b) Que la persona interessada haja presentat sol·licitud completa de les llicències o autoritzacions requerides i haja constituït garantia en qualsevol de les formes admeses en la legislació de contractes del sector públic, per un import no inferior al 50 % del pressupost de reposició.

3. La suspensió tindrà una duració màxima d'un any, prorrogable per un període addicional de sis mesos quan la complexitat del planejament o de la tramitació de la llicència el justifique, i s'alçarà de ple dret si es denega la llicència sol·licitada, si transcorre este termini sense una resolució expressa o si la persona interessada incomplix els terminis establits o retira la sol·licitud; en cas d'alçament, la garantia constituïda podrà executar-se per a finançar les actuacions de restauració.

4. L'acord que declare la suspensió, la seua pròrroga o el seu alçament serà notificat a les persones interessades i comunicat al Registre de la Propietat a fi que conste mitjançant una nota marginal.

Article 278. *Incompliment de l'orde de suspensió*

1. L'incompliment de l'orde de suspensió donarà lloc a l'execució subsidiària de les mesures cautelars per l'Administració urbanística o a la imposició de multes coercitives. En el cas d'imposició de multes coercitives, cada deu dies es podrà imposar una multa d'entre 600 i 6.000 euros, i es determinarà la quantia amb criteris de proporcionalitat tenint en compte l'entitat i la transcendència de l'actuació urbanística de què es tracte. Per este concepte no podran imposar-se més de deu multes coercitives.

2. Amb independència d'això, l'administració actuant donarà compte de l'incompliment al Ministeri Fiscal a l'efecte de l'exigència de la responsabilitat penal que puga ser procedent.

Article 279. *Incompliment de l'orde de restauració*

1. Quan s'incomplisca una orde de restauració, l'administració urbanística imposarà multes coercitives, reiterades cada mes, per un import del deu per cent del valor de les obres de reposició i, en tot cas, no inferior a 600 euros, fins a un màxim de deu, sense perjuí d'acordar, quan siga procedent, l'execució subsidiària d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.

2. Si, transcorregut el termini de compliment voluntari derivat de la dècima multa coercitiva, la persona obligada no ha executat la restauració, l'Administració acordarà l'execució subsidiària de l'orde, a costa seua, mitjançant una resolució motivada i sense necessitat d'un nou requeriment.

3. L'Administració podrà passar, motivadament, en qualsevol moment de la imposició de multes coercitives a l'execució subsidiària quan estime que aquella resulta ineficaç o hi haja riscos per a la seguretat o el medi ambient.

4. L'Administració haurà d'iniciar les actuacions d'execució forçosa dins del termini de tres anys des de la notificació de l'orde. Transcorregut este termini sense inici, acordarà sense dilació l'execució subsidiària.

5. En tot cas, l'Administració traslladarà la desobediència al Ministeri Fiscal per a l'exigència, si és el cas, de la responsabilitat penal corresponent.

6. S'establix un termini màxim de quinze anys per a l'execució subsidiària de l'orde de restauració per part de l'Administració, comptat des de la fermesa de la resolució que ordene la restauració. El còmput s'interromprà per qualsevol acte administratiu formal d'execució, en particular per la imposició de multes coercitives o per la incoació del procediment d'execució subsidiària, i, produïda la interrupció, es reiniciarà íntegrament.

Article 280. *Supòsit especial d'expropiació forçosa*

1. S'establix com a supòsit expropiatori per incompliment de la funció social de la propietat la realització d'actes que constituïxen infracció urbanística molt greu. La resolució que pose fi a l'expedient de restauració podrà establir en estos casos que, transcorregut el termini atorgat per a l'execució de l'orde de restauració sense que la complisca l'interessat, s'inicie el procediment expropiatori de la finca en què s'haja comés la infracció. No s'iniciarà el procediment expropiatori si l'interessat complix l'orde de restauració en el termini concedit.

2. Les expropiacions que preveu l'apartat anterior es tramitaran pel procediment de taxació conjunta. En la valoració d'estes expropiacions no es tindran en compte les obres, les construccions, els usos o les activitats determinants de la infracció. Del preu just es descomptarà l'import de la multa i el cost de la demolició del que s'haja executat il·legalment.

3. La iniciació i la tramitació del procediment expropiatori correspondrà a l'administració actuant. Podrà exercir-la l'ajuntament o, quan l'expedient de

restauració l'haja instruït per l'Agència de Protecció del Territori en l'àmbit de les seues competències, la Generalitat a través d'esta Agència.

Article 281. *Mesures complementàries en cas d'incompliment de l'orde de restauració*

1. Mentres no s'acredite l'execució completa de l'orde de restauració, les construccions, les edificacions, les instal·lacions i altres elements pendents de demolició no generaran cap dret al pagament de preu just expropiatori, indemnització de danys i perjuís ni a qualsevol altra compensació econòmica.

2. Durant el mateix període el propietari de la construcció, l'edificació, la instal·lació i altres elements pendents de demolició, quedarà provisionalment inhabilitat, fins que s'acredite la restauració, per a ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualsevol altra mesura de foment dels actes i les activitats que requerisquen títol habilitador.

3. L'acord que declare estes mesures es farà constar mitjançant una nota marginal en el Registre de la Propietat i es cancel·larà d'ofici una vegada inscrit el certificat administratiu que acredite la restauració.

Article 282. *Revisió d'ofici de llicències o ordes d'execució*

1. Les llicències i les ordes d'execució en les quals concórrega un supòsit de nul·litat de ple dret podrà revisar-les, d'ofici o a conseqüència de l'estimació dels recursos administratius previstos en dret, l'administració municipal, en els termes que establix la llei de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

2. En el supòsit d'actes anul·lables, l'administració municipal haurà d'efectuar la declaració prèvia de lesivitat de l'acte, en els termes que establix la legislació citada en l'apartat anterior.

Article 283. *Impugnació autonòmica de llicències municipals*

Quan l'Agència Valenciana de Protecció del Territori tinga coneixement de l'atorgament d'una llicència d'obres o orde d'execució que constituïsquen una infracció urbanística greu o molt greu, i sempre que hi haja interessos supramunicipals afectats, podrà formular el requeriment d'anul·lació o interposar un recurs contenciós administratiu, això en els termes i els supòsits previstos, i amb els requisits establits en la legislació vigent en matèria de regulació de les bases del règim local.

CAPÍTOL II
Infraccions i sancions urbanístiques

SECCIÓ 1a. RÈGIM GENERAL D'INFRACCIONS I SANCIONS URBANÍSTIQUES

Article 284. *Concepte d'infracció*

1. Són infraccions urbanístiques les accions i les omissions tipificades i sancionades en esta llei.

2. Quan un mateix fet puga ser tipificat com a infracció en diferents lleis protectores del territori, de l'urbanisme, el paisatge, els recursos naturals, el patrimoni històric, la qualitat ambiental, els espectacles públics, les activitats recreatives i els establiments públics o l'activitat comercial, s'aplicarà només la sanció més severa de les previstes.

Article 285. *Infraccions molt greus, greus i lleus*

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus les accions i les omissions tipificades en esta llei que constituïsquen incompliment de les normes urbanístiques relatives a l'ús del sòl i construcció que afecten zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics o al sòl no urbanitzable protegit.

Són igualment infraccions molt greus les parcel·lacions il·legals en sòl pendent de programació o respecte del que el planejament no autoritze la seua urbanització.

3. Són infraccions greus les accions i les omissions tipificades en esta llei que constituïsquen incompliment de les normes relatives a parcel·lacions, aprofitament urbanístic, edificabilitat, ús del sòl, alçària, volum, situació de les edificacions i l'ocupació permesa de la superfície de les parcel·les, o la d'edificació d'estes en excés de l'aprofitament subjectiu sense haver complit les condicions de gestió urbanística exigibles.

Així mateix, constituïx infracció greu l'incompliment culpable per l'agent urbanitzador dels compromisos assumits amb l'Administració o els propietaris, excepte l'incompliment dels terminis no superior a un terç de l'establit.

4. Es consideren infraccions lleus les infraccions tipificades en esta llei que no tinguen caràcter de greus o molt greus i, en tot cas, l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència i orde d'execució quan siguen legalitzables per ser conformes amb l'ordenament urbanístic.

Article 286. *Tipus de sancions*

Per la comissió de les infraccions urbanístiques es podran imposar les sancions següents:

a) Multa.

b) Inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador o l'empresa constructora per un temps no superior a quatre anys.

c) Inhabilitació per a ser concessionari o subcontractista d'obres d'urbanització per un temps no superior a quatre anys.

Article 287. *Quantia de les multes*

1. Les multes seran de quantia variable, segons les regles que establixen els articles següents.

2. Les altres infraccions urbanístiques seran sancionades:

a) Les lleus, amb multa de 300 a 3.000 euros.

b) Les greus, se sancionaran amb una multa de 3.001 a 30.000 euros.

c) Les molt greus se sancionaran amb una multa de 30.001 a 1.500.000 d'euros.

3. Quan la suma de la sanció imposada i del cost de les actuacions de reposició dels béns i les situacions al seu estat primitiu done una xifra inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal, s'incrementarà la quantia de la multa fins a arribar al seu valor. En cap cas la infracció urbanística pot suposar un benefici econòmic per a l'infractor o infractora.

4. En els casos en què la restauració de l'orde urbanístic infringit no exigisca cap actuació material, la sanció que s'impose a l'infractor no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'actuació il·legal.

Article 288. *Inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador*

1. La inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador, per un temps no superior a quatre anys, s'imposarà, sense perjuí de la multa que, si és el cas, corresponga, a l'agent urbanitzador que, mitjançant desobediència o engany, incomplisca els compromisos assumits amb l'Administració o les persones propietàries, excepte l'incompliment dels terminis.

2. La conselleria competent en matèria d'urbanisme crearà i mantindrà actualitzat un registre en el qual constaran inscrites les resolucions per les quals s'impose la sanció d'inhabilitació per a assumir la condició d'agent urbanitzador, i a este efecte els òrgans administratius que adopten estes resolucions hauran de remetre una còpia d'estes a la conselleria indicada. Esta sanció es comunicarà al Registre oficial de contractistes i empreses qualificades de la Comunitat Valenciana.

3. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a ser empresa concessionària o subcontractista d'obres d'urbanització.

4. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a operar com a empresa constructora de programes d'actuació.

Article 289. *Subjectes responsables*

1. Seran responsables totes les persones físiques o jurídiques que incórreguen en infracció urbanística en les seues conductes, obre o actuacions, o bé mitjançant l'incompliment de les seues obligacions o de les ordes de les quals siguen destinatàries.

2. En el cas d'infraccions relatives a actes d'execució d'obres i construccions i d'ús del sòl, seran responsables el promotor, l'empresa constructora i la direcció d'obra, i es consideraran com a tals els qui presenten esta definició en la legislació vigent en matèria d'ordenació de l'edificació.

Es considerarà part promotora a qui tinga la propietat del sòl en el qual es cometa la infracció, excepte si hi ha una prova en contra.

3. Les persones jurídiques seran sancionades per les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans i agents i assumiran el cost de les mesures de reparació de l'orde urbanístic vulnerat, sense perjuí de la responsabilitat que, si és el cas, corresponga als seus gestors.

4. Les companyies subministradores de servicis urbanístics declarats essencials seran responsables de les infraccions que es deriven de l'incompliment de les seues obligacions tipificades en esta llei.

5. En cas de parcel·lacions sense títol habilitador, seran sancionats, a més del propietari inicial dels terrenys, els qui, en l'exercici de la seua professió o activitat cooperen de manera indispensable en la parcel·lació il·legal, així com els adquirents, en proporció a la superfície, la quota o el dret adquirit.

Article 290. *Mort o extinció dels responsables*

1. La mort de la persona física extingix la seua responsabilitat sancionadora per les infraccions previstes en esta llei, sense perjuí de les mesures de restabliment de la legalitat, de les obligacions indemnitzatòries i, si és el cas, del decomís del benefici il·lícit obtingut davant dels successors o als qui s'hagen beneficiat o lucrat amb la infracció.

2. Si la persona jurídica responsable s'extingix abans de la imposició de la sanció, es podran declarar responsables les persones físiques que, des dels seus òrgans de direcció o actuant per compte d'aquella, hagen determinat amb la seua conducta la comissió de la infracció.

3. Si la persona jurídica ja sancionada s'extingix sense satisfer la multa, respondran

del seu pagament, d'acord amb la legislació aplicable, els qui s'hagen beneficiat amb la infracció i, si és el cas, els seus socis o partícips, fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls adjudique en les persones jurídiques en les quals la llei limite la responsabilitat patrimonial dels socis, els partícips o els cotitulars, i sense este límit quan esta responsabilitat no estiga limitada legalment.

Article 291. *La prescripció de les infraccions*

1. Les infraccions urbanístiques prescriuran en els terminis següents:

a) Les infraccions molt greus, al cap de huit anys.

b) Les infraccions greus, al cap de quatre anys.

c) Les infraccions lleus, al cap d'un any.

2. El termini de prescripció començarà a computar des de la data en què s'haja comés la infracció o, si esta és desconeguda, des de la data en què haja pogut incoar-se el procediment sancionador per aparéixer signes exteriors que permeten conéixer els fets constitutius d'infracció.

3. En el cas d'infraccions continuades, el termini de prescripció començarà a partir de la finalització de l'activitat o de l'últim acte amb el qual la infracció es consuma. Constituïx infracció urbanística continuada l'activitat consistent en la repetició d'actes anàlegs quan tots tinguen una unitat d'objectiu dins d'un mateix àmbit territorial. Es presumix, en tot cas, que els actes de parcel·lació il·legal són infraccions continuades.

4. La prescripció de la infracció s'interromp per la incoació de l'expedient sancionador o de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística notificada a l'interessat, i es mantindrà la interrupció fins que recaiga una resolució que pose fi al procediment. Declarada la caducitat o acordat l'arxivament, el termini continuarà computant-se des de l'últim acte d'interrupció.

Article 292. *La prescripció de la sanció*

1. Les sancions greus i molt greus prescriuen al cap de quatre anys, i les lleus al cap d'un any.

2. El termini de prescripció de les sancions començarà a comptar des de l'endemà del dia en què adquirisca fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

Article 293. *Circumstàncies agreujants i atenuants*

1. Per a graduar les multes s'atendrà primordialment la gravetat de la matèria, l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció, la seua reiteració per la persona responsable i el grau de culpabilitat de cada un dels infractors.

2. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat de l'infractor:

a) Reincidir. Hi ha reincidència quan es comet una infracció del mateix tipus que la que haja motivat una sanció anterior en el termini dels quatre anys següents a la notificació d'esta; en este cas, es requerirà que la resolució sancionadora haja adquirit fermesa.

b) Utilitzar violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o el funcionari públic encarregat del compliment de la legalitat urbanística, o en cas de suborn.

c) Alterar els supòsits de fet que presumptament legitimen l'actuació, o falsificar els documents en què s'acredita el fonament legal de l'actuació.

d) Realitzar-la aprofitant-se o explotant en benefici seu una necessitat pública greu o dels particulars perjudicats.

e) Incomplir sense causa justificada les ordes dictades per l'Administració relatives a la defensa de la legalitat urbanística o el seu compliment defectuós.

f) Iniciar les obres sense orde escrita de la direcció tècnica i efectuar modificacions sense les seues instruccions expresses, quan estes variacions comporten una infracció urbanística, i quedarà exempta de responsabilitat l'empresa constructora en tots els casos en què justifique suficientment haver-se atingut a les instruccions rebudes de la direcció facultativa de l'obra.

g) Haver-se prevalgut, per a cometre-la, d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu de la infracció s'haja realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o l'ofici.

h) No haver suspés les obres després de la inspecció i l'advertiment pertinent de l'agent de l'autoritat.

i) Haver obstaculitzat la labor inspectora durant qualsevol de les fases del procediment sancionador o durant les actuacions inspectores prèvies a este, o fins i tot durant la tramitació de l'anterior procediment de restabliment de la legalitat urbanística o les seues actuacions prèvies.

3. Són circumstàncies la concurrència de les quals atenua la responsabilitat:

a) Acreditar la falta d'intencionalitat en la gravetat del dany als interessos públics o privats afectats per l'actuació il·legal.

b) Reparar o adoptar mesures que disminuïsquen el dany causat, abans de la iniciació de les actuacions sancionadores.

c) Suspendre les obres després de l'advertiment de l'autoritat.

d) Facilitar les labors d'inspecció.

4. Són circumstàncies que, segons cada cas, atenuen o agreugen la responsabilitat:

a) El grau de coneixement tècnic dels detalls de l'actuació, d'acord amb la professió o activitat habitual del culpable.

b) El benefici obtingut de la infracció, o, si és el cas, el fet d'haver-la realitzat sense consideració cap al possible benefici econòmic que d'esta es deriva.

c) La major o menor magnitud física del dany produït.

d) La major o menor dificultat tècnica per a retornar l'immoble al seu estat inicial.

Article 294. *La graduació de la responsabilitat*

1. Quan en la comissió de la infracció concórrega alguna circumstància agreujant, la sanció s'imposarà sempre en el grau màxim.

2. Si concorre alguna circumstància atenuant, la sanció s'imposarà en el grau mínim.

3. Quan concorregueren circumstàncies atenuants o agreujants, estes es compensaran de manera racional per a determinar la sanció, i es ponderarà raonadament la transcendència de les unes i les altres.

4. Quan no concórreguen circumstàncies atenuants ni agreujants, la sanció s'imposarà en el grau mitjà.

Article 295. *Regles per a la determinació de la sanció*

1. Les multes per infraccions s'imposaran amb independència de les mesures cautelars per a mantindre l'orde urbanístic i de les definitives per a la seua restauració quan haja sigut conculcat.

2. Les multes que s'imposen als diferents grups de responsables per una mateixa infracció tindran entre si caràcter independent. Si la condició d'empresa promotora, constructora o la direcció de l'obra recau en dos persones o més, l'import de la multa, dins de cada un d'estos grups, es distribuirà entre estes en proporció al grau de participació en la comissió de la infracció, o a parts iguals, si això no pot determinar-se. Si en una mateixa persona concorre la condició d'empresa promotora, constructora i direcció d'obra, o de diverses d'estes, només se li imposarà una sanció.

3. La base per al càlcul de les multes consistents en un percentatge del valor de

l'obra o la instal·lació executada estarà integrada pel cost dels materials o de la instal·lació i el de la seua execució o implantació, exclosos el benefici empresarial, els honoraris professionals i els impostos.

Article 296. *Regles especials per reposició voluntària o pagament anticipat*

1. No s'imposarà una multa administrativa quan l'infractor restituïsca totalment i efectivament la realitat física alterada dins del termini assenyalat en l'orde de restauració i abans que es dicte la resolució que declare el seu compliment o incompliment, amb la comprovació prèvia d'esta restitució mitjançant una acta d'inspecció de l'òrgan competent.

2. Quan la restitució total i efectiva es duga a terme una vegada vençut el termini fixat en l'orde de restauració, però abans de la notificació de l'acord d'iniciació del procediment sancionador, la multa es reduirà en un noranta-cinc per cent. La restitució efectiva s'acreditarà mitjançant una acta d'inspecció emesa per l'òrgan competent.

3. Iniciat el procediment sancionador, quan la sanció tinga caràcter pecuniari, el pagament voluntari a qualsevol moment anterior a la resolució implicarà una reducció del 50 % en l'import de la sanció proposada.

4. Quan, amb posterioritat a la imposició de la multa, però abans de l'inici del procediment de constrenyiment, la persona obligada efectue voluntàriament la reposició completa de la realitat física alterada il·legalment i la reparació dels possibles danys causats, l'administració actuant condonarà la multa en el 50 % de la seua quantia.

Article 297. *Procediment sancionador*

1. La potestat sancionadora s'exercirà mitjançant el procediment establit en la legislació general aplicable.

2. El termini per a resoldre l'expedient sancionador serà d'un any comptat des de la data de la seua iniciació, termini ampliable, com a màxim, per altres sis mesos mitjançant un acord adoptat per l'òrgan competent per a iniciar el procediment.

3. Transcorregut el termini màxim per a resoldre sense que es dicte resolució, el procediment es considerarà caducat. En el cas que la infracció no haja prescrit, caldrà iniciar un nou procediment sancionador.

Article 298. *Infraccions connexes*

1. En els supòsits en què s'instruïsca un expedient sancionador per dos o més infraccions tipificades entre les quals hi haja relació de causa a efecte, s'imposarà una sola sanció, que serà la que corresponga a la més greu en la seua quantia

màxima. En els altres casos, als responsables de dos o més infraccions urbanístiques se'ls imposaran les multes corresponents a cada una de les diverses infraccions comeses.

2. També correspondrà imposar una única sanció malgrat l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents quan una haja sigut mitjà imprescindible per a cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derive necessàriament la d'altres. En estos casos s'imposarà la sanció més greu de les que corresponguen a les diverses infraccions urbanístiques comeses, i dins dels màrgens establits legalment per a esta.

Article 299. *Qüestions incidentals del procediment sancionador*

1. Quan en ocasió de la tramitació dels expedients administratius que s'instruïsquen per infracció urbanística, es desprenguen indicis del caràcter d'il·lícit penal del fet, l'òrgan instructor de l'expedient ho posarà en coneixement del Ministeri Fiscal, a l'efecte d'exigir les responsabilitats d'orde penal en què hagen pogut incórrer les persones infractores, i se suspendrà la tramitació de l'expedient administratiu mentres no recaiga una resolució del Ministeri Fiscal o una resolució judicial ferma. La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa, però no l'adopció de les mesures de restauració de la legalitat i de la realitat física alterada.

2. Quan, en qualsevol fase dels procediments que s'instruïsquen a conseqüència d'una infracció urbanística, l'òrgan administratiu actuant aprecie que hi ha indicis de l'existència d'una altra infracció administrativa per al coneixement de la qual no siga competent, ho comunicarà a l'òrgan que considere que ho siga.

3. Iniciat el procediment sancionador, podrà adoptar l'òrgan que haja acordat la seua iniciació, o el que estiga cridat a resoldre, si ja s'ha elevat l'expedient al competent per a imposar la sanció, totes les mesures cautelars que siguen necessàries per a assegurar el cessament de l'actuació que done lloc al procediment, la no producció de perjuís a l'interés general o de les i els particulars afectats i l'efectivitat de les indemnitzacions o de la sanció que presumiblement es puguen declarar o imposar. Si no s'ha fet amb motiu de l'expedient de restauració de la legalitat urbanística, podrà acordar-se l'anotació en el Registre de la Propietat de la incoació del procediment, si la naturalesa de l'actuació o la inactivitat que done lloc al procediment ho permet.

Article 300. *Rescabalament de danys i perjuís*

Els qui a conseqüència d'una infracció urbanística patisquen dany o perjuí podran exigir de qualsevol de les persones infractores, amb caràcter solidari, el rescabalament i la indemnització dels danys o els perjuís causats.

SECCIÓ 2a. DE LES INFRACCIONS MOLT GREUS I LES SEUES SANCIONS

Article 301. *Actuacions il·legals en sòls protegits*

1. Se sancionarà amb una multa d'entre el 100 % i el 200 % del valor de les obres o les actuacions il·legals executades als qui realitzen en terrenys destinats pel planejament a zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments públics, o en àmbits de sòl no urbanitzable subjectes a protecció, obres, instal·lacions o accions que incomplisquen les normes relatives a l'ús i a l'edificació. L'import de la multa no serà inferior als 3.000 euros.

2. La tala, la poda severa o l'eliminació de masses arbòries, arbratge aïllat o vegetació arbustiva situats en els sòls a què es referix l'apartat anterior, realitzada sense el preceptiu títol urbanístic habilitador o incomplint les seues condicions, se sancionarà amb multa d'entre el cent i el dos-cents per cent del valor de reposició dels exemplars retirats, sense que la quantia resultant siga inferior a 3.000 euros ni al benefici econòmic obtingut. El valor de reposició es determinarà conformement als criteris tecnicoeconòmics vigents en la normativa forestal o, en defecte d'això, mitjançant taxació contradictòria. La imposició d'esta sanció s'entén sense perjuí de les responsabilitats que, si és el cas, siguen procedents conformement a la legislació forestal o de medi ambient.

Article 302. *Parcel·lacions en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació*

1. Els qui realitzen parcel·lacions urbanístiques il·legals en el sòl no urbanitzable o en el sòl urbanitzable sense programació, tipificades com a molt greus, o els qui les autoritzen, seran sancionats amb una multa d'entre el 20 % i el 30 % del valor en venda dels lots fraccionats.

2. Esta sanció s'imposarà en la quantia màxima si la divisió realitzada lesiona el valor específic que, si és el cas, protegisca l'ordenament urbanístic. En qualsevol cas, l'import de la multa no serà mai inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de la parcel·la corresponent.

SECCIÓ 3a. DE LES INFRACCIONS GREUS I LES SEUES SANCIONS

Article 303. *Infraccions en matèria d'edificació*

1. S'imposarà una multa d'entre el 25 % i el 50 % del valor de l'obra o l'actuació il·legal executada, sempre que la infracció no estiga qualificada com a molt greu, als qui realitzen obres d'edificació que no corresponguen amb l'ús del sòl en el qual s'executen, o que superen l'ocupació permesa de la parcel·la o solar, o l'alçària, la superfície o el volum edificables, o que incomplisquen les reculades a fites o que superen l'aprofitament resultant del planejament. L'import de la multa no serà inferior a 600 euros.

2. En particular, s'inclouen en la infracció tipificada en l'apartat anterior les actuacions següents:

a) La realització d'accions constructives o no constructives en contra de l'ús, la destinació i la naturalesa que corresponga al sòl en el qual s'executen.

b) L'incompliment de l'aprofitament urbanístic fixat en el planejament.

c) L'excés d'edificació sobre la permesa pel planejament.

d) L'edificació de soterranis, semisoterranis, àtics o entreplantes no permesos pel planejament.

e) L'excés sobre l'alçària determinada en el planejament.

f) L'incompliment de les regles de distància de les edificacions entre si i en relació amb les vies públiques, els espais lliures i les fites.

g) L'edificació en parcel·les la superfície de les quals siga inferior a l'establida com a mínima edificable. En este cas, la multa es graduarà en funció de la major o menor desproporció que hi haja entre la superfície de la parcel·la edificada i la superfície de la parcel·la mínima segons el pla.

h) La demolició d'edificacions no permesa pel planejament urbanístic.

3. Se sancionarà amb una multa d'entre el 25 % i el 50 % del valor de l'obra realitzada l'execució d'obres prohibides en edificis qualificats fora d'ordenació. L'import de la multa no serà inferior als 600 euros.

Article 304. *Actuació en edificis catalogats*

1. Se sancionarà amb una multa d'entre el 25 % i el 50 % del valor del sol a qui arruïne o destruïsca il·legalment un edifici catalogat.

2. S'inclou en la infracció tipificada en l'apartat anterior la demolició, la destrucció o la deformació en qualsevol altra forma, totalment o parcialment, de construccions, edificis i altres immobles objecte de protecció especial pel planejament urbanístic pel seu caràcter monumental, històric, artístic, arqueològic, cultural, típic o tradicional, o, si és el cas, del dany produït al bé protegit.

3. Se sancionarà amb multa d'entre el 25 % i el 50 % del valor de l'obra executada la realització de construccions en llocs immediats o en immobles que formen part d'un grup d'edificis de caràcter historicoartístic, arqueològic, típic o tradicional que, infringint les corresponents normes o règim jurídic de protecció, infringisquen l'harmonia del grup o produïsquen el mateix efecte en relació amb algun edifici de gran importància o qualitat dels caràcters indicats. La graduació de la multa es realitzarà en atenció al caràcter greu o lleu de l'afectació produïda.

4. L'import de la multa no podrà ser inferior al 50 % del valor de la part de l'edificació arruïnada o destruïda i tampoc podrà ser inferior a 600 euros.

Article 305. *Altres infraccions greus*

1. L'incompliment de les obligacions legals o els compromisos assumits mitjançant conveni urbanístic per a l'execució del planejament se sancionarà d'acord amb el que preveja el conveni.

2. Als propietaris que no efectuen la inspecció periòdica de construccions, estant obligats legalment a això, se'ls sancionarà amb una multa de 600 a 6.000 euros.

3. Als qui realitzen divisió de terrenys en zona urbana que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística se'ls sancionarà amb multa d'entre el 10 % i el 15 % del valor dels terrenys afectats. La mateixa pena s'imposarà als qui realitzen parcel·lacions urbanístiques en zona urbana que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística. En tot cas, l'import de la multa no serà inferior a 600 euros.

4. Incorreran en infracció urbanística greu, sancionable amb multa de 6.000 a 60.000 euros, les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen les seues obligacions prescrites per esta llei en matèria de disciplina urbanística. A este efecte, es presumix que es presta servici quan la companyia percep contraprestació de la persona usuària, encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i la part perceptora del servici.

5. Se sancionarà amb multa d'entre el 25 % i el 50 % del valor de l'edifici, la planta, el local o la dependència a qui altere l'ús a què estiguen destinats pel planejament urbanístic. L'import de la multa no serà inferior als 600 euros.

6. Les obres d'urbanització i implantació de servicis sense la corresponent autorització urbanística que es realitzen en sòl no urbanitzable se sancionaran amb una multa d'entre el 25 % i el 50 % del seu valor. La quantia mínima d'estes sancions és, en tot cas, de sis-cents euros. En sòl urbanitzat o amb programa aprovat, la sanció serà d'entre el 50 % i el 100 % valor de l'obra executada sense autorització o sense ajustar-se a les condicions d'esta, llevat que estes obres foren susceptibles de legalització, i en este cas la sanció serà del 5 % del valor de l'obra executada. La sanció que s'impose no podrà ser inferior a 600 euros.

7. La tala, la poda severa o l'eliminació de masses arbòries, arbratge aïllat o vegetació arbustiva, que es realitzen en terrenys que no tinguen la condició de zones verdes, espais lliures, dotacions o equipaments públics ni de sòl no urbanitzable subjecte a protecció, i, en tot cas, quan no estiga tipificat en esta llei com a infracció molt greu, realitzada sense la corresponent llicència urbanística o un altre títol habilitador o incomplint les seues condicions, se sancionarà amb una multa d'entre el vint-i-cinc i el cinquanta per cent del valor de reposició dels exemplars retirats, sense que la quantia resultant siga inferior a 600 euros ni al

benefici econòmic obtingut. El valor de reposició es determinarà conformement als criteris tecnicoeconòmics vigents en la normativa forestal o, en defecte d'això, mitjançant taxació contradictòria. La imposició d'esta sanció s'entén sense perjuí de les responsabilitats que siguen procedents conformement a la legislació forestal o de medi ambient.

8. Constituïx infracció greu, que se sancionarà amb multa de 3.000 a 6.000 euros, la resistència, l'obstrucció, l'excusa o la negativa injustificada a l'exercici de la funció inspectora urbanística requerida legalment i degudament notificada, inclosa, en particular, la incompareixença injustificada, la negativa a exhibir la documentació exigible o a permetre l'accés del personal inspector a àmbits que no tinguen la condició legal de domicili, així com les coaccions al personal inspector.

SECCIÓ 4a. DE LES INFRACCIONS LLEUS I LES SEUES SANCIONS

Article 306. *Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions*

1. L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o orde d'execució o sense ajustar-se a estes, quan siguen legalitzables per ser conformes a l'ordenament urbanístic vigent en el moment de la seua realització, serà sancionada amb multa d'entre el 2 % i el 6 % del valor de l'obra o la instal·lació executada. La multa no podrà ser inferior a 300 euros.

2. Se sancionaran amb una multa d'entre el 2 % i el 6 % del valor dels terrenys afectats les parcel·lacions que, sense contradir el planejament en vigor, es realitzen sense títol habilitador. La multa no podrà ser inferior a 300 euros.

3. Seran sancionats amb multa de l'1 % al 5 % del seu valor els qui duguen a terme sense títol habilitador o sense ajustar-se a les seues condicions tanques i tancats de finques legalitzables o no, sense que la multa puga ser inferior a 300 euros.

4. Les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen els requeriments d'informació sobre la prestació dels seus servicis per l'autoritat competent per al manteniment de la disciplina urbanística incorreran en infracció lleu, que se sancionarà amb una multa de 600 a 3.000 euros.

5. Les empreses comercialitzadores o instal·ladores que venguen, arrenden o cedisquen l'ús d'edificacions prefabricades susceptibles d'albergar ús residencial, quan la seua implantació estiga subjecta a llicència urbanística o declaració responsable, sense exigir l'acreditació de la seua prèvia obtenció o presentació davant de l'ajuntament, així com qui incomplisca el deure de conservar una còpia d'estos documents durant el termini exigit legalment, incorreran en infracció lleu, que se sancionarà amb una multa de 600 a 3.000 euros.

CAPÍTOL III

Administracions competents en disciplina urbanística

Article 307. *Competències dels municipis*

1. L'exercici de la potestat sancionadora correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia, excepte en els supòsits en què expressament s'establisca en esta llei que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu. A este efecte, els municipis estan facultats per a la imposició de les sancions que preveu esta llei la quantia de les quals excedisca els imports previstos en la legislació de règim local com a límit per a la imposició de sancions per infracció d'ordenances municipals.

2. De la mateixa manera, i excepte en els casos en què expressament es preveja que el seu exercici correspon a la comunitat autònoma en règim concurrent o exclusiu, correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En l'exercici de les seues competències pròpies, els municipis podran sol·licitar l'assistència i la col·laboració tant de la diputació provincial com de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Per al millor exercici de les seues competències en matèria de disciplina urbanística, i en els termes establits en la legislació de règim local, els municipis podran associar-se entre si i amb altres administracions constituint mancomunitats o consorcis.

5. Contra la inactivitat municipal, en l'exercici de les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística, sense perjuí de les responsabilitats a què puga donar lloc, podran recórrer les persones interessades davant de la judicatura i els tribunals, en els termes establits en la legislació de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Article 308. *Substitució autonòmica en les competències municipals*

1. Quan l'Administració autonòmica tinga coneixement que s'estiguen duent a terme actuacions respecte de les quals, de conformitat amb esta llei, l'adopció de les mesures de disciplina urbanística correspon amb el caràcter de competència pròpia al municipi, ho comunicarà a l'Administració municipal perquè esta adopte les mesures legals que corresponga.

2. Quan un municipi mostre inactivitat o negligència en l'exercici de les seues competències pròpies de protecció de la legalitat urbanística i de sanció de les infraccions urbanístiques, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà assumir la competència per substitució, en els termes establits en la legislació reguladora de les bases del règim local, amb un requeriment previ a l'entitat local i sempre que la infracció afecte competències de la Generalitat.

3. Perquè siga procedent l'actuació de la Generalitat per substitució, es requerirà que la infracció de què es tracte siga greu o molt greu i que hi haja interessos específics supralocals afectats.

Article 309. *Competències de la Generalitat*

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada correspondrà a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, quan es tracte d'infraccions greus o molt greus comeses en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable. Iniciat per la Generalitat en estos supòsits l'exercici de la seua competència, el municipi haurà d'abstindre's de tota actuació en el mateix assumpte des del moment en què reba la comunicació oportuna, i remetrà a l'Administració autonòmica les actuacions que fins a eixe moment, si és el cas, haja desenrotllat.

2. En els supòsits de l'apartat anterior, correspondrà també a la Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En els casos en els quals les competències les exercite la Generalitat, es traslladarà també la proposta de resolució al municipi afectat, en el mateix tràmit d'audiència a les persones imputades, perquè puga al·legar el que considere oportú.

4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora i de protecció de la legalitat urbanística les exercirà l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

Article 310. *L'Agència Valenciana de Protecció del Territori*

1. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori, amb personalitat jurídica pública, patrimoni i tresoreria propis i autonomia de gestió, exercirà les competències autonòmiques en matèria de disciplina urbanística. Els municipis podran delegar les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística sobre sòl no urbanitzable a l'Agència.

2. L'organització, la composició i el funcionament de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori s'establirà per Decret del Consell.

CAPÍTOL IV
Inspecció urbanística

Article 311. *Concepte*

1. La inspecció urbanística és l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'urbanisme han de realitzar amb la finalitat de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.

2. La inspecció urbanística és una funció d'inexcusable exercici per als organismes als quals s'atribuïx per esta llei.

Article 312. *Competència sobre inspecció urbanística*

1. La funció inspectora serà desenrotllada, en l'àmbit de les seues competències respectives, pels municipis i per la Generalitat.

2. La realització de la inspecció es realitzarà amb la superior autoritat i direcció de l'òrgan de govern que corresponga i serà exercida pel personal funcionari al qual s'atribuïsca esta comesa dins de cada un.

3. La inspecció autonòmica podrà sol·licitar de les administracions municipals totes les dades i els antecedents que siguen necessaris per a l'exercici de les seues competències.

4. Les Forces i Cossos de Seguretat, en l'àmbit de les seues competències respectives, col·laboraran amb la funció inspectora, i prestaran el seu auxili quan se'ls sol·licite.

5. El personal adscrit a la inspecció urbanística tindrà la consideració d'agent de l'autoritat i estarà capacitat per a recaptar, amb este caràcter, tota la informació, la documentació i l'ajuda material que necessite per a complir adequadament les seues funcions. Este personal està facultat per a requerir i examinar tota classe de documents relatius al planejament, comprovar l'adequació dels actes d'edificació i ús del sòl a la normativa urbanística i territorial aplicable i obtindre la informació necessària per al compliment de les seues funcions. En la seua actuació caldrà facilitar-li accés lliure a les finques, les edificacions o els locals a on es realitzen les obres o els usos que es pretenguen inspeccionar i que no tinguen la condició de domicili o de lloc assimilat a este.

6. Quan es considere necessari deixar constància de qualsevol actuació urbanística, la inspecció alçarà la corresponent acta, que contindrà les dades identificatives de totes les persones intervinents, siguen propietàries, promotores, constructores, personal tècnic o persones usuàries, i descriurà succintament els elements essencials de l'actuació.

Les actes de la inspecció urbanística tenen valor probatori i presumpció de veracitat, sense perjuí de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos puguen assenyalar o aportar els mateixos administrats.

Disposició addicional primera. *Règim jurídic i procediment de l'avaluació ambiental estratègica*

1. Mentres no s'aprove una legislació autonòmica en matèria d'avaluació ambiental estratègica de plans i programes, en els àmbits la competència dels quals corresponga a la Generalitat, serà íntegrament aplicable com a legislació bàsica i supletòria en la tramitació de l'avaluació ambiental estratègica dels corresponents plans i programes la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Les referències que es realitzen en la llei estatal a l'òrgan ambiental s'han de considerar fetes a l'òrgan autonòmic i municipal en cada cas competent.

2. En el cas de l'avaluació ambiental estratègica dels plans urbanístics i d'ordenació del territori, a més dels preceptes bàsics de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'aplicaran les regles específiques que en relació amb l'avaluació ambiental estratègica s'establixen en esta llei i, en el que resulte compatible amb estes, els preceptes supletoris de la llei estatal.

Disposició addicional segona. *Coordinació entre l'avaluació ambiental estratègica i l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes d'urbanització*

1. Quan un pla parcial, un pla especial o un instrument de planejament equivalent s'haja sotmés a avaluació ambiental estratègica i la seua declaració o informe ambiental estratègics hagen valorat expressament els efectes de les obres d'urbanització, els projectes d'urbanització, inclosos els de zones industrials, compresos en els annexos I i II de la Llei 21/2013 que desenrotllen este pla, no estaran subjectes a avaluació d'impacte ambiental, sempre que s'executen dins del seu àmbit, sense introduir modificacions substancials i complint totes les seues determinacions.

2. Les mesures correctores i les condicions fixades en la declaració o l'informe ambientals del pla s'incorporaran al projecte d'urbanització amb caràcter vinculant.

3. Esta exempció s'entén sense perjuí del que disposa l'article 13 de la Llei 21/2013 i de la facultat de l'òrgan ambiental autonòmic, mitjançant una resolució motivada, d'exigir avaluació d'impacte ambiental quan concórreguen circumstàncies substancials no considerades en l'avaluació estratègica.

Disposició transitòria primera. *Règim transitori en relació amb els plans d'acció territorial, els projectes d'inversió estratègica, els projectes territorials estratègics i els projectes d'interés autonòmic*

1. Els plans d'acció territorial, els projectes d'inversió estratègica, els projectes territorials estratègics i els projectes d'interés autonòmic la sol·licitud d'inici dels quals s'haja registrat abans de l'entrada en vigor d'esta llei podran concloure la seua tramitació conformement al procediment i a les determinacions substantives de la legislació anterior que els resulte aplicable.

2. Els projectes d'inversió estratègica, els projectes territorials estratègics i els projectes d'interés autonòmic aprovats abans de l'entrada en vigor d'esta llei continuaran regint-se per la legislació anterior que els siga aplicable.

Disposició transitòria segona. *Plans urbanístics en tramitació*

1. Els instruments de planejament la tramitació dels quals s'haja iniciat mitjançant la presentació de la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei podran continuar la seua tramitació conformement a la legislació urbanística anterior, tant en l'aspecte procedimental com en el material. No obstant això, si el pla no ha arribat a l'aprovació inicial, una vegada emés el document d'abast o l'informe ambiental estratègic, l'administració promotora podrà acordar que els tràmits pendents s'ajusten al que preveu esta llei i, si és el cas, que també ho facen les seues determinacions materials.

2. Els instruments de planejament amb aprovació inicial acordada abans de l'entrada en vigor d'esta llei es tramitaran conformement al procediment i les determinacions materials de la legislació anterior. No obstant això, l'administració promotora podrà desistir de la tramitació i iniciar un nou procediment que s'ajuste a esta llei.

Disposició transitòria tercera. *Conversió dels projectes de delimitació del sòl urbà en plans urbanístics simplificats*

1. Els projectes de delimitació del sòl urbà vigents a l'entrada en vigor d'esta llei passaran a denominar-se automàticament i tindran immediatament la consideració legal de pla urbanístic simplificat.

2. L'instrument resultant podrà modificar-se per a:

a) Delimitar xicotetes àrees de creixement residencial contigües, amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i amb exigències d'urbanització proporcionades al seu context.

b) Delimitar un únic àmbit de sòl destinat a noves activitats industrials, artesanals i de servicis a la producció, de dimensió reduïda i proporcionada a les necessitats

del municipi, fixant la seua ordenació detallada i les regles per a la seua execució, que podrà desenrotllar-se per fases o per unitats funcionals autònomes.

c) Introduir modificacions de l'ordenació urbanística dins del perímetre del sòl urbà.

3. Les modificacions anteriors es tramitaran pel procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, si bé l'òrgan ambiental podrà decidir motivadament que han de sotmetre's a una avaluació ambiental estratègica ordinària, i en este cas elaborarà el document d'abast. En els supòsits de les lletres *a* i *b* de l'apartat anterior, l'òrgan ambiental i l'aprovació definitiva seran autonòmics. En el supòsit de la lletra *c*, l'òrgan ambiental i l'aprovació definitiva seran municipals. En expedients que integren actuacions de diferent lletra, l'avaluació i l'aprovació se sotmetran al règim més garantista.

Disposició transitòria quarta. *Conversió de determinades normes subsidiàries de planejament en plans urbanístics simplificats*

1. Les normes subsidiàries de planejament vigents a l'entrada en vigor d'esta llei passaran a denominar-se automàticament i tindran immediatament la consideració legal de pla urbanístic simplificat quan concórreguen simultàniament les condicions següents:

a) Que el municipi tinga, a l'entrada en vigor d'esta llei, menys de 1.000 habitants segons l'últim padró oficial aprovat i la condició legal de municipi en risc de despoblació.

b) Que les normes subsidiàries no classifiquen sòl urbanitzable.

2. L'instrument resultant podrà modificar-se per a:

a) Delimitar xicotetes àrees de creixement residencial contigües, amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i amb exigències d'urbanització proporcionades al seu context.

b) Delimitar un únic àmbit de sòl destinat a noves activitats industrials, artesanals i de servicis a la producció, de dimensió reduïda i proporcionada a les necessitats del municipi, fixant la seua ordenació detallada i les regles per a la seua execució, que podrà desenrotllar-se per fases o per unitats funcionals autònomes.

c) Introduir modificacions de l'ordenació urbanística dins del perímetre del sòl urbà.

3. Les modificacions anteriors es tramitaran pel procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, si bé l'òrgan ambiental podrà decidir motivadament que han de sotmetre's a una avaluació ambiental estratègica ordinària, i en este cas elaborarà el document d'abast. En els supòsits de les lletres *a* i *b* de l'apartat anterior, l'òrgan ambiental i l'aprovació definitiva seran autonòmics. En el supòsit

de la lletra *c*, l'òrgan ambiental i l'aprovació definitiva seran municipals. En expedients que integren actuacions de diferent lletra, l'avaluació i l'aprovació se sotmetran al règim més garantista.

Disposició transitòria quinta. *No necessitat d'adaptació dels plans generals i les normes subsidiàries de planejament no convertides en pla urbanístic simplificat*

1. Els municipis no estaran obligats a promoure un expedient d'adaptació global del seu pla general ni de les normes subsidiàries de planejament no convertides en pla urbanístic simplificat, sense perjuí de l'adaptació voluntària regulada en la disposició transitòria sexta.

2. Les previsions d'estos plans continuaran aplicant-se mentres no s'aprove un nou pla o el document d'adaptació, en els termes que establixen les següents disposicions transitòries.

Disposició transitòria sexta. *Règim voluntari d'adaptació dels plans generals*

1. Els municipis que a l'entrada en vigor d'esta llei compten amb un pla general, sense perjuí de poder iniciar la tramitació d'un nou, podran tramitar i aprovar un document d'adaptació global, amb l'abast i els límits següents:

a) En el sòl urbà el document d'adaptació es limitarà a establir les determinacions que preveu per a eixa classe de sòl la secció 2a del capítol I del títol III d'esta llei. Les determinacions del pla general que continguen ordenació detallada adquiriran la naturalesa i es regiran pel règim del pla detallat que preveu esta llei, sense necessitat de nova delimitació.

b) En el sòl urbanitzable, sense modificar els àmbits previstos inicialment, el document d'adaptació es limitarà a incloure les determinacions que preveu per a eixa classe de sòl la secció 2a del capítol I del títol III d'esta llei.

c) En el sòl no urbanitzable, sense modificar les categories previstes, el document d'adaptació es limitarà a establir, seguint els criteris del pla adaptat, els usos permesos i prohibits, d'acord amb el que establix esta llei.

2. La tramitació del document d'adaptació serà la següent:

a) L'òrgan ambiental en la tramitació ambiental serà l'autonòmic. Se seguirà el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificat, si bé l'òrgan ambiental podrà decidir motivadament que han de sotmetre's a una avaluació ambiental estratègica ordinària, i en este cas elaborarà el document d'abast.

b) El document serà aprovat inicialment pel ple de l'ajuntament i exposat al públic per un espai de 45 dies mitjançant un anunci publicat en la web i en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Simultàniament, se sol·licitaran els informes sectorials que resulten necessaris.

c) L'aprovació definitiva del document d'adaptació correspondrà a la comissió territorial d'urbanisme.

3. En els mateixos termes, els municipis podran tramitar i aprovar un document d'adaptació global de les normes subsidiàries de planejament que no hagen quedat assimilades al pla urbanístic simplificat conformement a la disposició transitòria quarta.

Disposició transitòria sèptima. *Modificacions de plans generals sense adaptació prèvia*

1. Podran tramitar-se modificacions puntuals dels plans generals i les normes subsidiàries de planejament vigents a l'entrada en vigor d'esta llei sense necessitat d'aprovar la seua adaptació global.

2. Estes modificacions puntuals s'ajustaran al procediment previst en esta llei. Es tramitaran pel procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, si bé l'òrgan ambiental podrà decidir motivadament que han de sotmetre's a una avaluació ambiental estratègica ordinària, i en este cas elaborarà el document d'abast. Quan la modificació afecte el sòl no urbanitzable l'òrgan ambiental i l'aprovació definitiva seran autonòmics; en la resta dels supòsits, l'òrgan ambiental i l'aprovació definitiva seran municipals.

3. Mentres el pla general no s'haja adaptat a esta llei, no podran aprovar-se modificacions que creen nous àmbits de sòl urbanitzable. Una vegada aprovada l'adaptació global, podran tramitar-se modificacions puntuals que creen nous àmbits de sòl urbanitzable, sempre que no superen els límits de l'article 113.3 d'esta llei. Si se superen estos límits, serà preceptiva l'aprovació d'un nou pla general.

4. En els mateixos termes podran aprovar-se modificacions puntuals de les normes subsidiàries de planejament que no hagen quedat assimilades al pla urbanístic simplificat d'acord amb la disposició transitòria quarta.

Disposició transitòria octava. *Desenrotllament de sòls urbanitzables en plans generals sense adaptar*

1. Els plans parcials destinats a desenrotllar un sector de sòl urbanitzable classificat en un pla general vigent no adaptat a esta llei hauran d'ajustar-se íntegrament a les determinacions que este pla general establisca per a eixe sector, incloses, si és el cas, les que excedisquen les que preveu esta llei per al sòl urbanitzable. L'alteració d'estes determinacions exigirà, amb caràcter previ, l'aprovació d'una modificació puntual del pla general en els termes que preveu la disposició transitòria sèptima o de la seua adaptació global. No obstant això, no

seran aplicables els límits de densitat de vivendes que puga contindre el planejament general.

2. La tramitació del pla parcial s'ajustarà al que establix esta llei i l'òrgan ambiental i l'aprovació definitiva correspondran al municipi.

3. En els termes dels apartats anteriors podran aprovar-se plans parcials per a desenrotllar sòls urbanitzables classificats per normes subsidiàries de planejament que no hagen quedat assimilades al pla urbanístic simplificat, d'acord amb el que preveu l'apartat 2 de la disposició transitòria quarta.

Disposició transitòria novena. *Regles transitòries en relació amb les determinacions del sòl no urbanitzable*

1. En el sòl no urbanitzable comú dels municipis que compten amb pla general o normes subsidiàries de planejament vigents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, tindran la consideració d'usos prohibits els que, per a cada zona, figuren com a tals en el pla; la resta dels usos estaran permesos, sense perjuí del que disposa esta llei i la legislació sectorial aplicable i, si és el cas, de la declaració prèvia d'interés comunitari i de les autoritzacions o els informes preceptius que siguen procedents. Deixaran de ser aplicables exclusivament les determinacions del pla relatives als usos permesos en matèria de parcel·la mínima, edificabilitat i ocupació màxima. Romandran vigents la resta de determinacions urbanístiques del pla, incloses, si és el cas, les condicions d'implantació relatives a reculades, alçària, separació entre edificacions, tipologia i tancaments.

2. En el sòl no urbanitzable protegit dels plans generals aprovats d'acord amb la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, o amb la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, o al seu text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, només tindran la consideració d'usos permesos els previstos expressament en el pla, sense perjuí del que dispose esta llei i la legislació sectorial aplicable i, si és el cas, de la declaració prèvia d'interés comunitari i de les autoritzacions o els informes preceptius que siguen procedents. Deixaran de ser aplicables exclusivament les determinacions del pla relatives als usos permesos en matèria de parcel·la mínima, edificabilitat i ocupació màxima. Romandran vigents la resta de determinacions urbanístiques del pla.

3. En el sòl no urbanitzable protegit dels plans generals no adaptats a la Llei 16/2005 o a la Llei 5/2014, al seu text refós, així com en el sòl no urbanitzable protegit de les normes subsidiàries de planejament, s'aplicaran les regles següents:

a) Per a determinar si un ús no previst expressament ha de considerar-se prohibit, es recaptarà un informe preceptiu i vinculant de l'administració competent per raó dels valors o riscos que hagen motivat la protecció, a fi de garantir la preservació dels valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics objecte de protecció o la prevenció dels riscos que l'hagen motivada.

b) Només es permetran els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys quan estiguen autoritzats per la legislació aplicable i compten amb un informe favorable de l'administració afectada.

c) Deixaran de ser aplicables exclusivament les determinacions del planejament relatives a parcel·la mínima, edificabilitat i ocupació màxima; romandran vigents la resta de determinacions urbanístiques del pla o de les normes subsidiàries.

4. En els municipis amb projecte de delimitació del sòl urbà, en la tramitació de la declaració d'interés comunitari o de la llicència municipal caldrà obtindre un informe favorable de l'administració competent per raó dels riscos o els valors a protegir, a fi de garantir la preservació dels valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics objecte de protecció o la prevenció dels riscos detectats. En el cas de les llicències, l'ajuntament haurà de sol·licitar prèviament un informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

5. No obstant el que disposa l'apartat 2, en els terrenys que els plans vigents a l'entrada en vigor d'esta llei hagen qualificat com a sòl no urbanitzable protegit exclusivament pel seu valor agrícola, s'aplicarà, només a l'efecte de la implantació dels usos agraris, dels usos recreatius, terciaris, esportius i d'oci, i de l'ús de vivenda aïllada i familiar, el règim propi del sòl no urbanitzable comú que preveu esta llei. L'autorització d'estos usos requerirà, en tot cas, la sol·licitud prèvia d'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura, sense perjuí de la legislació sectorial aplicable, de les prohibicions específiques del planejament i, si és el cas, de la declaració prèvia d'interés comunitari i de la resta d'informes o autoritzacions preceptius.

Disposició transitòria dècima. *Aplicació del règim transitori a plans generals aprovats sense adaptació*

1. Els plans generals que, de conformitat amb la disposició transitòria segona, s'aproven amb posterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei sense adaptar-se a esta, quedaran subjectes a les regles que preveuen les disposicions transitòries quinta, sexta, sèptima, octava i novena, en el que siga procedent.

2. A este efecte, les referències incloses en estes disposicions als plans generals vigents no adaptats a l'entrada en vigor d'esta llei, es consideraran fetes també als plans generals a què es referix l'apartat anterior.

3. El que disposen els apartats anteriors serà igualment aplicable, en el que siga procedent, a les modificacions puntuals de plans generals no adaptats que s'aproven amb posterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei.

Disposició transitòria onzena. *Procediments en matèria de minimització*

1. Els procediments iniciats a l'empara dels articles 228 a 231 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, per a la regularització d'edificacions sense autorització completament acabades abans del 20 d'agost de 2014, continuaran la tramitació i es resoldran de conformitat amb el que preveu esta legislació, llevat que l'interessat desistisca de la tramitació.

2. Durant el termini d'un any comptat des de l'entrada en vigor d'esta llei, els propietaris d'edificacions sense autorització completament acabades abans del 20 d'agost de 2014, i respecte de les quals no haja vençut el termini per a l'exercici per l'Administració de les seues potestats de protecció de la legalitat urbanística, podran sol·licitar a l'ajuntament l'inici del procediment per a dictar l'orde individualitzada de minimització que preveu esta llei.

Disposició transitòria dotzena. *Règim transitori de procediments urbanístics de gestió*

Els procediments de programació, gestió urbanística, reparcel·lació, expropiació per taxació conjunta, declaració d'interés comunitari i llicència urbanística iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei continuaran la seua tramitació i es resoldran de conformitat amb la legislació vigent en la data de la seua iniciació.

Disposició transitòria tretzena. *Programes aprovats amb anterioritat*

Els programes d'actuació integrada o d'actuació aïllada aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei es regiran per la normativa vigent en la data de la seua aprovació definitiva, quant als seus efectes, compliment, modificació, duració, pròrrogues i extinció.

Disposició transitòria catorzena. *Règim de les declaracions d'interés comunitari atorgades conformement a la legislació anterior*

1. Les declaracions d'interés comunitari atorgades a l'empara de les lleis anteriors continuaran produint efectes d'acord amb l'autorització corresponent i amb la legislació aplicable en el moment del seu atorgament.

2. Abans del venciment, els titulars de les declaracions d'interés comunitari amb termini de vigència podran sol·licitar a la conselleria competent en matèria d'urbanisme la pròrroga, d'acord amb la normativa urbanística anterior, o la seua conversió en autorització permanent.

Disposició transitòria quinzena. *Situació de determinades edificacions sense llicència*

Les edificacions aïllades existents en sòl no urbanitzable acabades amb anterioritat al 25 de maig de 1975 i que no posseïsquen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en esta classe de sòl s'assimilaran en el seu règim a les edificacions

amb llicència per a l'ús que tenien en esta data, sempre que continuen mantenint actualment el mateix ús i les mateixes característiques tipològiques i no es troben en situació legal de ruïna. Este règim no serà extensible a les obres, els canvis d'ús i ampliacions executats amb posterioritat sense la preceptiva llicència urbanística.

Disposició derogatòria única

1. Queda derogat el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny.

2. Sense perjuí d'això, mantindran la vigència, amb caràcter reglamentari i en el que no s'oposen a esta llei, els preceptes següents del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny:

a) L'apartat 4 de l'article 7, els apartats del 4 al 7 de l'article 36, els articles del 63 al 66 i els articles del 291 al 310.

b) Els annexos I i II relatius als estudis de paisatge i els estudis d'integració paisatgístics.

c) L'annex IV relatiu als estàndards urbanístics.

d) L'annex XI, relatiu a la prevenció d'incendis forestals, que mantindrà la vigència amb caràcter reglamentari i com a desplegament de la Llei 3/1993, de 9 de desembre, forestal de la Comunitat Valenciana, fins a l'entrada en vigor del reglament a què es referix la disposició final primera.

Estos preceptes continuaran vigents mentres no s'aprove el desplegament reglamentari d'acord amb el que preveu esta llei i es podran modificar o substituir mitjançant un decret del Consell.

3. Queden derogades totes les disposicions legals i reglamentàries de la Generalitat que imposen als instruments de planejament urbanístic l'elaboració, incorporació o aportació de documents o estudis diferents dels que preveu esta llei, excepte els exigits per la normativa bàsica estatal o pel dret de la Unió Europea.

4. Les previsions incloses en les lleis i els reglaments de la Generalitat que establisquen informes sectorials en la tramitació de plans urbanístics es consideraran integrades en el règim de l'article 118 d'esta llei i només seran exigibles quan concórrega afectació directa en els termes dels seus apartats 1 i 2, amb l'abast, els terminis i els efectes en este article, sense perjuí dels informes preceptius exigits per la legislació bàsica de l'Estat o pel dret de la Unió Europea.

5. Queden igualment derogades totes les disposicions legals o reglamentàries que s'oposen al que disposa esta llei o la contradiguen.

6. El que establix esta disposició derogatòria no afectarà la Llei 2/2025, de 15 d'abril, de mesures urbanístiques urgents per a afavorir les tasques de reconstrucció després dels danys produïts per la dana, els preceptes de la qual es mantenen vigents en els seus propis termes.

Disposició final primera. *Modificació de la Llei 3/1993, de 9 de desembre, forestal de la Comunitat Valenciana*

S'afig un article 57 bis a la Llei 3/1993, de 9 de desembre, forestal de la Comunitat Valenciana, amb la redacció següent:

"Article 57 bis. *Interfície urbanoforestal i prevenció del risc d'incendis*

1. A l'efecte d'esta llei, és interfície urbanoforestal l'espai de contacte o transició en el qual urbanitzacions, nuclis, edificacions o instal·lacions confinen o s'interpenetren amb la muntanya o amb terrenys forestals, inclosos els àmbits compresos en la zona d'influència forestal definida per la legislació autonòmica.

2. Es consideren situades en la interfície urbanoforestal les urbanitzacions, nuclis, edificacions i instal·lacions situades, totalment o parcialment, en terrenys forestals o en la seua zona d'influència forestal. La cartografia oficial de referència tindrà caràcter informatiu i de suport a la gestió; la seua absència o desactualització no eximix del compliment de les obligacions que preveu article quan concórreguen els seus pressupostos materials.

3. Els propietaris de les urbanitzacions, els nuclis, les edificacions i les instal·lacions situades en estos àmbits quedaran subjectes, com a obligacions de prevenció i autoprotecció davant del risc d'incendis, a:

a) Gestionar la vegetació i mantindre discontinuïtats de combustible en les parcel·les privades, els espais comuns i els màrgens viaris interiors.

b) Garantir les condicions d'accessibilitat i maniobra per als servicis d'emergència.

c) Dotar i mantindre, quan siga procedent, punts d'aigua o altres elements de proveïment per a l'extinció.

d) Realitzar, abans del període de perill alt que establisca l'autoritat forestal, les actuacions de manteniment preventiu.

e) Atendre les ordes d'execució i facilitar la inspecció de l'administració competent.

f) Disposar, quan ho exigisca la normativa de protecció civil, dels instruments d'autoprotecció corresponents i mantindre'ls actualitzats.

Reglamentàriament es precisaran els criteris tècnics, els llindars d'aplicació i el calendari mínim d'actuació, així com els mitjans de verificació davant de l'administració competent.

4. Quan hi haja comunitat de propietaris o entitat urbanística col·laboradora, esta respondrà del compliment de les obligacions que preveu article.

5. Correspon a l'administració forestal autonòmica la direcció, la inspecció i els control del compliment, l'emissió d'ordes d'execució, la potestat sancionadora i, si és el cas, l'execució subsidiària amb repercussió de costos. Els ajuntaments col·laboraran en la comprovació i podran executar materialment actuacions per encàrrec o requeriment, i podran establir taxes o preus públics d'acord amb la legislació d'hisendes locals.

6. Per a executar les actuacions preventives que preveu este article en predis de terceres persones, hi haurà una servitud legal de pas i accés temporal, limitada al temps estrictament necessari i pel punt menys perjudicial. El seu exercici no generarà per si mateix dret a indemnització i només donarà lloc al rescabalament dels danys i perjuís efectivament causats i directament imputables, a càrrec del subjecte obligat, amb l'obligació de restitució del terreny quan siga possible."

Disposició final segona. *Habilitació per al desplegament reglamentari*

El Consell aprovarà, mitjançant decret, el reglament general per al desplegament i l'execució d'esta llei o, si és el cas, reglaments parcials, en el termini de sis mesos des de la seua entrada en vigor. El transcurs d'este termini no impedirà la seua aprovació amb posterioritat.

Disposició final tercera. *Entrada en vigor*

Esta llei entrarà en vigor al cap d'un mes de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.