

Legislació consolidada

Versió vigent: 01.01.2021 - 16.07.2021

Llei 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana

(DOGV núm. 8481 de 07.02.2019) Ref. 001234/2019

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

PREÀMBUL

Les ciutats, els pobles i, en general, les àrees urbanes han de ser un espai que complisca les condicions i les característiques que el faça tan confortables com siga possible per als ciutadans. Intervenir sobre la ciutat consolidada, promoure la rehabilitació dels edificis que ho necessiten o renovar els àmbits urbans dotant-los dels equipaments necessaris per a millorar la qualitat de vida, són actuacions essencials en el model territorial de la Comunitat Valenciana, incloent entre els criteris d'ordenació i intervenció la igualtat entre homes i dones, les necessitats dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars. Al mateix temps, la preservació del sòl rural, tant pels valors existents en aquest com pel valor de ser simplement sòl rural, exclòs dels processos de transformació urbana més enllà del que és necessari, permet la conservació del nostre entorn tant per a la vida silvestre com perquè les persones puguen desenvolupar-se en tota la seua plenitud.

La implantació d'aquestes polítiques urbanes i d'actuació sobre el territori requereixen la modificació del marc normatiu existent, constituït per la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana. Aquesta modificació ha de realitzar-se d'acord amb les normes bàsiques establides per l'Estat en la regulació sobre el sòl, el medi ambient i l'habitatge i, especialment, amb el que hi ha establert en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

La modificació de la Llei 5/2014 té per objectiu establir un règim que afavorisca les actuacions de renovació, regeneració i rehabilitació urbana, per a facilitar les intervencions en el sòl urbanitzat destinades a millorar la qualitat d'aquests àmbits que poden estar obsolets, infradotats i deteriorats o en aquells en què es donen situacions de vulnerabilitat. Amb aquest fi es modifiquen els estàndards urbanístics i el percentatge d'aprofitament urbanístic públic i es diferencia un règim específic per a les actuacions de regeneració urbana.

Un segon objectiu de la llei és reforçar la funció i el control públic sobre els processos d'ocupació del territori. Aquest objectiu es concreta en l'eliminació de les actuacions territorials estratègiques i la regulació dels projectes d'inversió estratègica sostenible, en els quals la participació de les institucions públiques serà més intensa que en la figura anterior, i on el caràcter excepcional d'aquesta figura es tradueix en requisits de gestió i d'utilització adequada dels instruments urbanístics. Així mateix, en una altra classe d'actuacions urbanístiques s'afavoreix la gestió directa dels programes d'actuació, no sols donant preferència a aquest mode de gestió davant d'altres, sinó remouent barreres existents per a poder actuar d'aquesta manera. Relacionat amb això, la modificació de la llei ha de garantir el control públic dels creixements

urbanístics, fomentar els desenvolupaments en les àrees ja urbanitzades i evitar que els agents urbanitzadors privats puguen promoure instruments de desenvolupament que reclassifiquen noves peces del territori com a sòl urbanitzable.

En tercer lloc, la llei té per objecte donar solució a situacions existents en el territori, com a conseqüència d'actuacions realitzades al llarg del temps i que tenen efectes perjudicials des d'un punt de vista territorial, paisatgístic i ambiental. En aquesta situació es troben tant construccions existents en el medi urbà, per a les quals es modifiquen articles sobre ordres d'execució, com les urbanitzacions sense finalitzar en diferent grau d'execució, per a les quals s'estableix la reparcel·lació inversa o l'ampliació del termini d'urbanització i la subdivisió de les unitats d'execució i les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, respecte de les quals es modifica el règim de minimització d'impacte, que es fa més adequat a la realitat existent i es creen les denominades llicències de minimització d'impacte territorial. Finalment, es tracta d'evitar que aquestes situacions tornen a produir-se, i s'amplia en el temps la possibilitat d'actuació de l'administració i una major eficàcia en l'adopció de mesures d'execució substitutòria.

En quart lloc, s'estableixen algunes modificacions en el règim del sòl no urbanitzable que deriven de les necessitats que s'han posat de manifest en el període d'aplicació de la norma, com la introducció de l'habitatge vinculat a l'explotació agrícola o la forma de calcular el cànon urbanístic de les declaracions d'interès comunitari.

Tot això sense perjudici que s'incloguen modificacions en la llei de caràcter aclaridor o de correccions tipogràfiques o ortogràfiques que s'han posat de manifest amb l'aplicació de la norma, per a depurar d'aquesta manera el text legal.

Aquesta normativa respon als principis de bona regulació d'acord amb l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. La seua aprovació està justificada per raons d'interès general, tal com resulta del que s'ha exposat en els apartats anteriors, que únicament pot ser assolit mitjançant una disposició de caràcter legal. Aquesta llei és modificació d'una llei vigent, per la qual cosa l'alteració dels preceptes necessita una disposició legal del mateix rang normatiu per a la consecució de l'objecte pretès. En la regulació s'ha seguit l'estructura i la sistemàtica de la legislació vigent, amb adequació a la normativa de l'Estat en matèria de sòl, valoracions i rehabilitació urbana, per a més seguretat jurídica, claredat, certesa i el millor coneixement i la millor comprensió.

L'elaboració i l'aprovació de la norma estan emparades en l'article 49.1.9.a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, el qual estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Addicionalment, la proposta està també emparada en l'article 49.1.3.a de l'Estatut d'autonomia, que atorga a la Generalitat competències exclusives en matèria de normes de procediment administratiu derivades de les especificitats de l'organització de la Generalitat. Aquesta disposició està inclosa en el Pla normatiu de l'administració de la Generalitat per a 2018.

Finalment, cal ressenyar que durant el procediment d'elaboració i tramitació d'aquesta llei han sigut consultats els principals agents socials que hi tenen relació i estan expressament afectats per les determinacions d'aquesta llei, les al·legacions dels quals han sigut analitzades i, en part, incorporades al text legal. De la mateixa manera, s'han recollit els informes pertinents de les diferents conselleries i el dictamen del Comitè Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana i s'ha oït el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Article únic. Modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana

1. Es modifiquen els articles 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 79, 81, 82, 85, 88, 92, 93, 96, 99, 103, 104, 106, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 121, 122, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 143, 144, 147, 149, 151, 152, 153, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 187, 190, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 225, 236, 238, 241 i 255. A més, es renumeren i refonen diversos articles; també es modifiquen el títol del Capítol IV del Llibre I i el títol del Capítol III del Títol IV del Llibre II. Així mateix, es modifiquen la disposició addicional segona, les disposicions transitòries segona i setena; els annexos I, IV i VI, i els apartats I i III del Preàmbul tot això de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en els termes establits en l'annex d'aquesta llei.

2. S'afegeixen els articles 3, 49 bis, 76 bis, 86 bis, 180 bis, 187 bis, 187 ter, 187 quater, 187 quinques i 211 bis, i també les disposicions addicionals quarta, cinquena, sisena, setena i vuitena i altres cinc que seran la novena, la desena, l'onzena, la dotzena i la tretzena, la disposició transitòria tretzena i altres tres que seran la catorzena, la quinzena i la setzena, la disposició final tercera i l'annex X i altres tres que seran el XI, el XII i el XIII a la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en els termes establerts en l'annex d'aquesta llei.

3. Es corregeixen els errors ortogràfics, gramaticals i de remissió a altres preceptes dels articles 54, 76, 96, 106, 131 i annex I.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Disposició addicional nova. Tramitació dels instruments i modificacions de planejament després de la pèrdua de vigència de pronunciaments ambientals ¹

1. A l'efecte d'aquesta disposició addicional, són pronunciaments ambientals les memòries aprovades a l'empara de la Llei 9/2006, d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes, com també les declaracions ambientals i territorials estratègiques aprovades a l'empara de la Llei 5/2014 d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

2. La caducitat o la pèrdua de vigència dels pronunciaments ambientals indicats en l'apartat anterior implica la suspensió de la tramitació dels expedients de planificació corresponent. Tanmateix, es pot reprendre la tramitació de l'expedient fins que s'aprove definitivament si, en un termini inferior a un any des de la data de caducitat o la pèrdua de vigència del pronunciament ambiental, la part promotora del pla presenta una nova sol·licitud d'avaluació ambiental i obté posteriorment un nou pronunciament de l'òrgan competent.

3. Superat un any des de la caducitat o la pèrdua de vigència del pronunciament ambiental sense que la part promotora del pla haguera aportat una nova sol·licitud d'avaluació ambiental, s'ha de dictar la resolució d'arxiu definitiu de l'expedient.

4. Per a poder realitzar una nova sol·licitud d'avaluació ambiental i obtenir un nou pronunciament ambiental, la part promotora del pla ha de:

a) Elaborar un nou expedient que ha de contenir el text refós del pla que es pretenga aprovar amb tots els documents adjunts que resulten legalment exigibles i tots els informes sectorials, urbanístics i ambientals rebuts anteriorment ordenats.

b) Exposar públicament el nou expedient, amb tota la documentació adjunta, a què es refereix la lletra a, durant un termini mínim de 45 dies hàbils. Durant aquest període, ha de sol·licitar a les administracions afectades que ratifiquen o complementen els informes sectorials que hi haja en l'expedient, o que emeten qualsevol altre informe preceptiu no obtingut en l'expedient anteriorment tramitat.

c) Aprovar provisionalment la nova proposta de pla i dels documents adjunts, una vegada introduïdes aquelles modificacions exigibles d'acord amb el resultat de les noves consultes i al·legacions.

d) Fer la sol·licitud d'avaluació ambiental i trametre el document aprovat a l'òrgan ambiental competent perquè emeta un nou pronunciament ambiental.

5. L'òrgan ambiental, de forma raonada i prenent en consideració la documentació obrant en l'expedient en el moment processal descrit en la lletra d de l'apartat 4, ha de decidir si el document d'abast emès en el seu moment continua complint la seua funció i permet una avaluació ambiental amb totes les garanties, o si de l'actuat es dedueix la necessitat inevitable d'emetre un nou document d'abast dels regulats en la lletra a de l'apartat 2 de l'article 51 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, a l'efecte de redactar i exposar una nova proposta de planejament, tot això amb la finalitat de donar compliment a l'article 27.3, in fine, de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

6. Des del punt de vista estrictament urbanístic, a l'instrument tramitat li continua resultant aplicable la legislació vigent en el moment de l'exposició pública inicial, i resulta únicament obligatòria l'adaptació a la normativa vigent en l'actualitat en els termes i condicions ordinaris establerts per les disposicions transitòries de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana.

¹ La disposició addicional nova s'afegeix per l'article 98 de la **Llei 3/2020, de 30 de desembre**, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021 (DOGV núm. 8987 de 31.12.2020) Ref. Base de dades 010710/2020.

7. Des del punt de vista dels condicionants ambientals, territorials i sectorials, s'ha aplicar la normativa vigent en el moment de l'exposició pública prevista en la lletra b de l'apartat 4 d'aquesta disposició addicional d'acord amb les disposicions transitòries de les respectives normes d'aplicació, la qual cosa ha de reflectir-se en els informes de ratificació o complement que s'emeten, i en el nou pronunciament ambiental.

8. Si el pronunciament ambiental emès com a conseqüència de la represa del procediment, segons el que es disposa en la present disposició addicional, perdura la vigència, s'ha d'arxivar definitivament de l'expedient de planificació.

9. El procediment regulat en aquesta disposició addicional és aplicable una vegada esgotats els terminis establits en la disposició transitòria vuitena d'aquesta llei i en la disposició transitòria única de la Llei 3/2020, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Innecessarietat d'adaptació del planejament urbanístic

1. Els municipis no estan obligats a promoure un expedient d'adaptació del seu planejament urbanístic a aquesta llei.

2. Els municipis poden tramitar totes les modificacions dels instruments de planejament urbanístic que consideren oportunes per a l'adequació d'aquesta llei.

3. L'aprovació dels plans parcials, dels plans de reforma interior o dels plans especials que modifiquen les determinacions dels plans generals o normes subsidiàries de planejament vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei requereix l'homologació del sector corresponent, que pot efectuar-se com a document d'homologació independent o conjuntament en aprovar cadascun dels instruments referits, sempre que aquests continguin els documents específics i les determinacions necessàries amb aquest fi.

4. Així mateix, els municipis poden sol·licitar a la conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori que declare l'homologació a aquesta llei dels plans generals o les normes subsidiàries de planejament o del planejament vigent d'alguns dels seus sectors. L'homologació es produirà per resolució de la conselleria esmentada, després de la tramitació pel procediment del capítol II o el capítol III, del títol III, del llibre I de la llei en funció de la incidència ambiental del seu contingut.

Segona. Règim aplicable a les actuacions territorials estratègiques aprovades

Les actuacions territorials estratègiques aprovades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei s'han d'executar en els termes en què es van aprovar. El procediment de modificació d'aquestes actuacions territorials estratègiques s'ha de regir, quant a l'ordenació urbanística i territorial, per la normativa vigent en el moment en què es va aprovar, i quant a la normativa sectorial que siga aplicable s'ha de regir per la legislació vigent en el moment de l'inici de la informació al públic d'aquesta modificació.

Tercera. Règim aplicable als sòls dotacionals privats establits en el planejament

Als sòls dotacionals privats establits en els plans aprovats amb anterioritat a aquesta llei se'ls ha d'aplicar el que hi ha previst per a aquests en els plans.

Quarta. Règim aplicable als estàndards de sòls dotacionals públics i a la reserva d'habitatge de protecció pública

Els estàndards de sòls dotacionals públics establits i la reserva d'habitatge de protecció pública en els plans en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei s'han de regir per la normativa anterior a aquesta llei.

Cinquena. Aplicació de les regles especials de la reparcel·lació en programes d'actuació per gestió directa de l'article 86 bis

Les regles especials de la reparcel·lació en programes d'actuació per gestió directa de l'article 86 bis s'han d'aplicar, a més de fer-ho en les reparcel·lacions que s'inicien després de l'entrada en vigor d'aquesta llei en aquest tipus de programes, a les modificacions de les reparcel·lacions en la modificació de programes d'actuació que mantinguin la gestió directa o comporten un canvi de forma de gestió que passe de gestió indirecta o gestió per propietaris a gestió directa.

Sisena. Programes tramitats amb la Llei urbanística valenciana

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els municipis ja no poden adjudicar cap programa d'actuació integrada que haja sigut tramitat a l'empara de la Llei 16/2005, de 26 de novembre, de la Generalitat, urbanística valenciana, excepte aquells que tinguen l'aprovació i l'adjudicació municipal condicionada a l'aprovació per la conselleria competent en matèria d'urbanisme de l'instrument de planejament que els acompanya, i en aquest cas poden concloure'n la tramitació d'acord amb aquella llei.

Setena. Aplicació a programes aprovats amb anterioritat

L'article 164 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, també s'ha d'aplicar als programes d'actuació integrada aprovats abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició transitòria vuitena. Pèrdua de vigència i cessament en la producció d'efectes de les memòries ambientals ²

Les memòries ambientals emeses a l'empara de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes al medi ambient, perden la vigència i cessen en la producció dels efectes que els són propis, si no s'haguera aprovat el pla abans del 8 de febrer de 2022.

Tanmateix, les memòries ambientals també poden perdre la vigència i cessar en la producció dels efectes que els són propis, si el contingut entra en conflicte amb alguna norma ambiental o territorial que poguera aprovar-se durant la vigència i no en fora possible el mer ajust.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**Única. Derogació normativa**

Es deroga la disposició transitòria sisena, Suspensió temporal de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit, de la LOTUP.

DISPOSICIÓ FINAL**Única. Entrada en vigor**

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Per tant, ordene que tots els ciutadans i totes les ciutadanes, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir aquesta llei.

València, 5 de febrer de 2019

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

² La disposició transitòria vuitena es modifica per l'article 98 de la **Llei 3/2020, de 30 de desembre**.

ANNEX

Relació completa, en la nova redacció, dels preceptes que es modifiquen
de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Paisatge

U. L'article 1 queda redactat de la manera següent:

Article 1. Objecte d'aquesta llei

Aquesta llei té per objecte la regulació de l'ordenació del territori valencià, de l'activitat urbanística, de la utilització racional del sòl i de la conservació del medi natural, des d'una perspectiva de gènere i inclusiva.

Dos. L'article 2, apartat 3.d, queda redactat de la manera següent:

d) La participació de la iniciativa pública i privada en l'ordenació i la gestió territorial i urbanística.

Tres. S'afegeix un nou article 3 a la Llei 5/2014:

Article 3

El desenvolupament territorial i urbanístic sostenible és el que garanteix l'ordenació equilibrada del territori, per a distribuir de manera harmònica les activitats residencials i productives de la població, com també els serveis i els equipaments, amb els criteris de garantir la salut i la qualitat de vida de les persones, facilitant l'accés a un habitatge digne i de cost assequible, la prevenció de riscos, la conservació dels recursos naturals i la preservació de la flora i la fauna natural i del paisatge. Per a això s'han de satisfer les demandes adequades i suficients de sòl, de manera compatible amb els anteriors objectius, orientant-les de manera que es potencien assentaments compactes, es minimitze l'ocupació de nous sòls, i es done preferència a la rehabilitació d'edificis, la millora dels espais públics urbans i el reciclat d'espais ja urbanitzats.

Quatre. En l'article 4.3 de la LOTUP cal afegir al final del paràgraf el següent:
i delimitar-la en la cartografia temàtica de l'Institut Cartogràfic Valencià.

Cinc. L'article 5, apartats 2.h i 2.m, queden redactats de la manera següent i s'afegeix un apartat nou:

h) Les àrees agrícoles que, per la seua elevada capacitat agrològica, per la seua funcionalitat respecte dels riscos del territori, per conformar un paisatge cultural identitari de la Comunitat Valenciana o per ser àmbits de productes agropecuaris de proximitat o excel·lència que garantisquen la seguretat alimentària mitjançant el subministrament de productes d'alimentació, siguen adequades per a la seua incorporació a la infraestructura verda i així establisca la planificació territorial, urbanística o sectorial.

m) Els àmbits que garantisquen l'adequada connectivitat territorial entre els diversos elements constitutius de la infraestructura verda, amb especial referència als llits fluvials i les riberes d'aquests, els camins ramaders i altres afectacions de domini públic que complisquen aquesta funció, i també els corredors ecològics i funcionals.

4. En la infraestructura verda forestal qualificada com a muntanya de domini i utilitat pública que es trobe inclosa en el catàleg corresponent situat en la franja dels primers deu quilòmetres des de la línia litoral, només es poden desenvolupar-se usos compatibles amb el manteniment i la funcionalitat d'aquesta infraestructura i dels valors forestals que alberga.

Poden autoritzar-se usos extractius relacionats directament amb el medi marí i costaner, com salines, torberes i aigües minerals.

Sis. L'article 6, apartat 4, queda redactat de la manera següent, i a més s'addiciona un apartat 5.

4. Els instruments de paisatge han de ser:

a) Els estudis de paisatge, que analitzen l'ordenació urbana i territorial i els processos que incideixen en el paisatge, que fixen objectius de qualitat paisatgística i estableixen mesures destinades a la protecció, a l'ordenació i a la gestió, d'acord amb l'annex I d'aquesta llei. Són els adequats per als plans d'acció territorial, plans generals estructurals, el pla d'ordenació detallada i poden ser-ho per a plans especials i modificacions de plans generals d'ampli àmbit territorial.

b) Els estudis d'integració paisatgística, que valoren els efectes sobre el caràcter i la percepció del paisatge de plans, projectes i actuacions amb incidència en el paisatge i estableixen mesures per a evitar o mitigar els possibles efectes negatius, conforme a l'annex II d'aquesta llei. En els instruments de planejament sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada que no tinguen incidència en el paisatge no serà exigible estudi d'integració paisatgística, en el cas que així ho determine l'òrgan ambiental i territorial estratègic com també un informe del departament amb les competències de paisatge.

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

5. Els instruments de paisatge a què es refereix l'apartat anterior s'han de sotmetre en tot cas a participació pública i consulta a les administracions públiques afectades perquè es pronuncien en un termini màxim igual al del procediment del document al qual s'adjunte. Quan estiguen vinculats a un pla o projecte, ho han de fer dins del procediment en què s'aproven aquests. La participació pública d'aquests instruments ha de tenir per objecte:

a) Fer accessible, mitjançant els instruments de paisatge, la informació rellevant sobre les accions establides pel pla o el projecte al qual s'adjunte, els efectes sobre el paisatge existent i la qualitat dels generats, ja siguin naturals, rurals, urbans o periurbans.

b) Obtenir informació útil del públic interessat i facilitar i canalitzar el dret a formular observacions i comentaris en aquelles fases inicials del procediment en què estiguen obertes totes les opcions.

c) En els estudis de paisatge i d'integració paisatgística, conèixer l'opinió o 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 els projectes als quals s'adjunten, i en el cas dels programes, participar en la definició dels seus objectius concrets.

Set. L'article 7, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

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

a) Ha de prioritzar i, si escau, promoure, la culminació dels desenvolupaments existents i l'ocupació sostenible del sòl, que en preveja la rehabilitació i la reutilització, i també l'ús dels habitatges buits, com a opció preferent sobre el nou creixement, per a evitar la segregació i la dispersió urbanes, a fi de possibilitar el manteniment de la funció primària del territori com a base de la protecció dels valors ambientals dels espais urbans, rurals i naturals i de la correcta integració i cohesió espacials dels diversos usos o activitats, tot a fi de reduir la generació de desplaçaments.

b) Ha d'impulsar la rehabilitació edificatòria, i també la regeneració i la renovació urbanes, de forma preferent als espais urbans vulnerables, entenent com a tals aquelles àrees urbanes que patisquen processos d'abandó, obsolescència o degradació del teixit urbà o del patrimoni edificat, o llocs on un percentatge majoritari de la població resident es trobe en risc d'exclusió per raons de desocupació, insuficiència d'ingressos, edat, discapacitat o altres factors de vulnerabilitat social, com també els conjunts històrics.

Vuit. Cal modificar l'article 9, que queda redactat de la manera següent:

Article 9. 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 desenvolupaments territorials a la gestió i l'ús sostenible a llarg termini de les masses d'aigua.

c) Ubicarà 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, preservarà i posarà en valor 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 caixers fluvials i l'espai fluvial ripari, llevat que existisquen causes justificades d'interès general.

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

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

Nou. S'afegeix a l'article 9 una lletra g nova, amb la redacció següent:

g) Els instruments de planejament general poden incloure la proposta a l'administració competent de la reassignació de les concessions i els títols de drets d'aigua als nous usos que sorgisquen de la nova classificació del sòl.

Deu. L'article 13 queda redactat de la manera següent:

Article 13. Cohesió social, perspectiva de gènere i urbanisme

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

2. Les polítiques i els plans de les administracions públiques en matèria d'urbanisme i ordenació del territori han d'incloure mesures destinades a fer efectiu el principi d'igualtat entre les persones. En aquest sentit, la perspectiva de gènere s'ha d'incloure en el disseny, la definició i l'execució del planejament urbanístic i complir amb els criteris de l'annex X d'aquesta llei, com a mínim, amb els elements clau següents:

a) La interrelació, la proximitat i la combinació dels usos per fer confluïr les quatre esferes de la vida quotidiana –productiva, reproductiva, política i personal– i atorgar-los el mateix valor.

b) La sostenibilitat com a eix que, de forma transversal, impregna tot l'urbanisme que ha de tenir cura del medi: aigua, energia, contaminació, sòl, residus, medi natural, zones verdes o espais naturals.

c) Emprar el concepte de ciutat cuidadora com a model urbà, és a dir, que l'espai urbà, la mobilitat, el transport públic, l'accessibilitat, la seguretat, l'equipament i el disseny dels habitatges estan en funció de les persones i la vida quotidiana.

d) Garantir el dret d'informació de la ciutadania i dels col·lectius afectats, com també fomentar la participació ciutadana en totes les fases, tenint especial cura d'incloure tant la paritat com la diversitat en totes les vessants, inclosa la participació de la infància. Cal prioritzar criteris inclusius i afavorir l'equitat en l'accés als serveis i les infraestructures urbanes.

e) L'ús de llenguatge inclusiu en la redacció dels documents i l'adaptació del llenguatge en els processos participatius per fomentar la inclusió.

3. L'elaboració i el seguiment dels instruments territorials i urbanístics ha de garantir el dret d'informació dels ciutadans i els col·lectius amb interessos afectats, i fomentar la participació ciutadana en totes les fases.

4. L'ordenació urbanística ha de reservar sòl, d'acord amb l'article 33 d'aquesta llei, per a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, sempre ponderant les necessitats municipals i supramunicipals, amb una distribució territorial equilibrada i una adequada connexió amb els equipaments i els serveis.

5. Els plans municipals han d'ordenar les reserves de dotacions públiques i l'obtenció del sòl necessari per a implantar-les, atenent la planificació sectorial en matèria sanitària, educativa, assistencial, administrativa i d'infraestructures. Els òrgans administratius competents en aquestes matèries han de participar en els processos d'aprovació dels plans.

Onze. L'article 14, apartats 3 i 4, queda redactat de la manera següent:

3. També són instruments d'ordenació els plans especials, els catàlegs de proteccions i els projectes d'inversions estratègiques sostenibles.

4. El contingut i els documents dels instruments d'ordenació s'ajustaran als principis de mínim contingut necessari, màxima simplificació i proporcionalitat. Només podran exigir-se aquells documents expressament previstos per una norma amb rang de llei.

Dotze. L'article 16, apartat 5, lletra f, queda redactat de la manera següent:

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

Tretze. L'article 17 queda redactat d'aquesta manera:

Article 17. Projectes d'inversions estratègiques sostenibles. Definició i requisits

1. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen per objecte l'ordenació, la gestió i el desenvolupament d'intervencions territorials d'interès general i estratègic, de rellevància supramunicipal, que així declare el Consell.

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

3. L'àmbit del projecte d'inversió estratègica sostenible ha de constituir una única zona d'ordenació urbanística, l'ús predominant de la qual ha de ser el propi del projecte que motiva la modificació. Des del començament de la iniciativa ha de realitzar-se un estudi d'alternatives tant del document d'ordenació com del projecte a executar.

4. Han de constituir-se com una única parcel·la urbanística d'acord amb l'ús o activitat a què es destina, amb inscripció registral d'aquesta condició sobre la finca o finques registrals compreses. Es poden desenvolupar mitjançant societat de caràcter empresarial, pública, privada o mixta i executada en règim d'unitat de gestió pels titulars. De forma excepcional, pot donar-se lloc a distintes parcel·les urbanístiques amb titulars distintos, però els usos i les edificacions autoritzables en aquestes sempre han d'estar directament relacionats, o ser complementaris, amb l'activitat que motiva el projecte d'inversió estratègica sostenible.

5. Ha de justificar-se la dificultat de dur a terme el desenvolupament urbanístic mitjançant l'aplicació d'algun dels instruments d'ordenació establits en la secció IV del capítol III del títol II, llibre I, d'aquesta llei per no ser necessària la previsió en l'ordenació de sòls o dotacions de destinació pública constituents d'un teixit urbà propi de la trama dels polígons industrials o terciaris, excepte els estrictament necessaris per a garantir la connexió amb les xarxes generals, en vincular-se la totalitat del sòl a l'ús o l'activitat a què es destina el projecte d'inversió estratègica sostenible. Així mateix, ha de justificar-se la dificultat del desenvolupament mitjançant declaració d'interès comunitari regulada en el capítol I del títol IV, llibre II, d'aquesta llei per al sòl no urbanitzable, pel que fa a l'ordre de magnitud excepcional.

6. En projectes d'inversions estratègiques sostenibles, han de concórrer aquests requisits:

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

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

L'estudi d'impacte econòmic i social sobre l'ocupació ha d'incorporar una anàlisi de la possible repercussió en l'ocupació preexistent a la tramitació del projecte d'inversió estratègica sostenible en sectors i usos iguals o semblants als previstos en el projecte d'inversió estratègica sostenible i una previsió d'evolució i el balanç d'ocupació d'homes i dones, a mitjà i llarg termini en l'àmbit d'influència del projecte d'inversió estratègica sostenible.

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

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

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

f) Rellevància: acollir usos i activitats que contribuïsqen a l'equitat, l'excel·lència i la qualificació del territori amb projecció o àmbit d'influència d'escala internacional, nacional o, si més no, regional quan se situen en l'àmbit rural. Els projectes empresarials que implanten aquests usos i activitats s'han d'adequar a les categories següents:

1.r Actuacions que contribuïsqen a millorar la competitivitat territorial, la reconversió de sectors econòmics, el desenvolupament i la innovació tecnològica, la cooperació entre agents econòmics, l'atracció de talents, la internacionalització d'empreses i, en general, la creació d'ocupació estable i de qualitat, equilibrada entre homes i dones.

Les actuacions i els usos únicament han de ser de caràcter terciari, industrial o logístic. No s'hi permeten els usos residencials, comercials o d'oci, excepte en aquells percentatges complementaris i, en tot cas, minoritaris que donen servei a l'ús principal.

2.n Actuacions significatives de millora del sistema rural d'acord amb l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana i que hi afavorisquen l'ocupació estable, especialment de les dones, basades en l'aprofitament dels recursos endògens o en l'atracció d'activitats innovadores compatibles amb el medi on s'ubique. S'hi exclouen els usos de caràcter residencial.

g) Justificació que el territori d'ubicació pugua absorbir l'impacte associat a l'activitat d'acord amb els continguts de l'Estudi d'avaluació ambiental estratègica.

7. La implantació de PIES (Projectes d'Inversions Estratègiques Sostenibles) en infraestructura verda catalogada ha de complir la normativa sectorial que la regula.

Catorze. La lletra a de l'apartat 1 de l'article 21 queda amb la següent redacció:

a) Objectius i indicadors de sostenibilitat, amb perspectiva de gènere i de capacitat territorial i directrius estratègiques del desenvolupament previst.

Quinze. L'article 24, apartats 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 queden redactats com segueix:

2. La previsió total de reserves de sòl per a implantar els elements de la xarxa primària s'establirà per a tot el territori, siga quina siga la classificació urbanística, i cobrirà les necessitats previsibles per la planificació. La superfície de parc públic destinada a obtenir infraestructura verda al voltant dels nuclis urbans no computarà als efectes del càlcul de l'índex d'ocupació de sòl en els termes establerts en l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana o disposició que la substituïska.

3. La superfície mínima de parc públic de cinc metres quadrats per habitant podrà reduir-se de la manera següent:

a) En un 70 % en municipis de menys de 2.000 habitants i no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.

b) En un 50 % als municipis amb població igual o major de 2.000 habitants i menor de 5.000 habitants i no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.

c) En un 25 % als municipis amb una població igual o major de 5.000 habitants i menor de 15.000 habitants i no formen una conurbació superior a 40.000 habitants.

d) En un 50 % en aquells municipis el terme municipal dels quals tinga sòl subjecte a una especial protecció en un percentatge superior al 75 % de la superfície.

L'aplicació d'aquesta minoració exigeix, si el parc públic s'adscriu a un sector, la previsió en la fitxa de gestió d'aquest d'un o més projectes d'ús públic a l'entorn rural immediat al nucli urbà, el cost dels quals siga equivalent al pressupost que s'obtindria aplicant com a mínim el mòdul per metre quadrat de sòl establert en l'apartat III.3.4 de l'annex IV d'aquesta llei a la superfície de parc públic que ha sigut reduïda després de l'aplicació de la minoració assenyalada en aquest apartat. I si el parc públic no s'adscriu a cap sector, l'administració urbanística ha de fer aquests projectes. En el segon supòsit, el pla urbanístic ha d'establir un programa d'inversió progressiva en el temps d'execució del o dels projectes d'ús públic, que no podrà ser superior a vint anys i en el desè any ha d'estar executat, almenys, en un 50 %. L'incompliment d'aquest programa determinarà la impossibilitat que en el municipi esmentat es tramiten modificacions en el planejament urbanístic, ni programes d'actuació integrada d'ús residencial.

4. En qualsevol tipus de municipis, les àrees recreatives situades en sòl no urbanitzable no contigu a nucli urbà que es destinen a usos lúdics i recreatius propis dels parcs públics podran computar com a tals, en la proporció de tres metres d'àrea recreativa en sòl no urbanitzable per cada metre de parc públic.

5. Si s'aplica a un mateix municipi les minoracions que es permeten en els punts 3 i 4 d'aquest article, la minoració conjunta no podrà superar els màxims permesos en el punt 3 per a cada tipus de municipi.

La minoració de parc públic en entorn urbà que permet el punt 4 no podrà superar en cap cas el vint-i-vinc per cent del total exigít.

6. Als municipis inclosos en l'àmbit de la Llei de l'Horta, la reserva de parc públic de cinc metres quadrats per habitant podrà reduir-se d'acord amb els supòsits que preveu aquesta llei.

7. L'estàndard global de zones verdes i parcs públics inclosos en l'ordenació estructural i en l'ordenació detallada, en cada municipi, no serà inferior a 10 metres quadrats per habitant, amb relació al total de població prevista en el pla. Aquest estàndard es complirà de manera global per a tot el municipi, però no és exigible que es complisca en cadascun dels sectors o àmbits de planejament. A aquest estàndard s'aplicarà la minoració prevista en els apartats 3 i 4 d'aquest article i afectarà exclusivament l'estàndard de 5 metres quadrats de parc públic per habitant.

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

Setze. L'article 25 queda redactat de la manera següent:

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

2. L'ordenació estructural diferenciarà:

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

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

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

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

4. Han d'assenyalar-se com a zones diferenciades un o més nuclis històrics tradicionals caracteritzats per compondre agrupacions diferenciades d'edificacions que conserven una trama urbana, una tipologia diferenciada o una silueta històrica característica. Cal justificar-ne la inexistència.

5. Sense perjudici del que hi ha establert en l'apartat 2, en els nuclis urbans tradicionals de municipis d'escàs creixement, poden delimitar-se petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i legitimant exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, el seu entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits s'han de desenvolupar com a actuacions aïllades segons l'article 72.3.b d'aquesta llei.

Disset. L'article 29, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. Una vegada s'haja zonificat el territori municipal, el pla general estructural ha de delimitar en el sòl urbanitzable i, si escau, en el sòl urbà, àmbits de planificació urbanística per al posterior desenvolupament detallat, que podrien ser:

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

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

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

Divuit. L'article 32 queda redactat de la manera següent:

El pla general estructural ha d'establir, com a mínim, els criteris necessaris per a delimitar les àrees de repartiment i calcular-ne l'aprofitament tipus. A aquest efecte, ha de fixar les directrius per a calcular les cessions de sòl de xarxa primària que haja d'assumir cada sector. Si escau, ha d'indicar quines infraestructures d'aquesta xarxa primària han de ser executades amb càrrec a sectors concrets, per a satisfer les respectives necessitats funcionals, i també les conseqüències econòmiques o equidistributives que es deriven de la possible execució anticipada de la corresponent infraestructura per part de l'administració.

Dinou. L'article 33 queda redactat com segueix:

1. D'acord amb la legislació estatal del sòl, el pla general estructural ha de respectar la previsió de sòl per a promoure habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública amb destinació, preferentment, al lloguer o al règim de dret de superfície i a la venda, en un mínim de:

a) El 30 % de l'edificabilitat prevista en sòls urbanitzables i urbans sense urbanització.

b) El 15 % de l'edificabilitat prevista en sòls urbans inclosos en àmbits de renovació i regeneració urbana.

c) El 10 % de l'increment de l'edificabilitat residencial en sòl urbà que es genera sobre l'edificabilitat residencial del planejament vigent.

En tot cas, l'administració actuant pot fixar percentatges de reserva per a habitatges d'algun règim de protecció pública superiors als mínims establerts en aquest apartat.

2. Quan la nova edificabilitat es planteja en zones turístiques d'ocupació estacional o de segona residència, el pla pot preveure l'emplaçament de part o la totalitat d'aquesta reserva en altres àrees del territori i justificar-ne la innecessarietat en la població permanent prevista i les necessitats de la població activa de la zona.

3. No obstant això, estan exempts d'aplicar l'apartat 1 d'aquest article els instruments d'ordenació dels municipis de menys de 10.000 habitants en què, en els dos últims anys anteriors a l'inici d'aprovació del pla, s'hagen autoritzat edificacions residencials per a menys de cinc habitatges per cada mil habitants i any, sempre que aquest pla no ordene actuacions residencials superiors per a més de cent habitatges nous, com també els que tinguen per objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en què l'ús residencial no abaste els dos-cents habitatges.

Vint. La lletra a de l'apartat 1 de l'article 34 queda redactat de la manera següent:

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

Vint-i-u. L'article 35, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. L'ordenació detallada s'estableix com a desenvolupament de l'ordenació estructural i ha de contenir les determinacions següents:

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

b) La xarxa secundària de dotacions públiques.

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

d) La regulació detallada dels usos del sòl de cada subzona, en desenvolupament de les zones d'ordenació estructural i de l'índex d'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la de sòl urbà i a cada sector del sòl urbanitzable.

e) En el sòl no urbanitzable, estableix les condicions tipològiques dels edificis i les construccions permeses i les característiques de les tanques. Així mateix, determina les normes tècniques concretes per a la reposició d'arbratge, ampliació de camins, neteja dels predis, depuració de residus i abocaments, i també altres normes d'anàloga finalitat. També determina la delimitació del traçat de les vies pecuàries en el transcurs per sòl urbà o urbanitzable, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

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

g) La fixació d'alineacions i rasants.

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

i) La delimitació d'unitats d'execució, contínues o discontinües. En el sòl urbà ha d'identificar els àmbits subjectes a actuacions aïllades en les quals el nou pla manté l'aprofitament atribuït pel planejament anterior i aquelles altres que se sotmeten al règim de les actuacions de dotació a les quals el planejament haja atribuït un increment d'aprofitament sobre l'anteriorment establert, juntament amb les afectades a l'ús dotacional públic derivades d'aquest increment.

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

k) En els nuclis urbans tradicionals de municipis amb població inferior a 2.000 habitants, sense creixement o amb creixement escàs, la delimitació de petites zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació, i amb exigències més senzilles d'urbanització derivades de la densitat moderada, l'entorn agrari i l'escassa motorització. Aquests àmbits es desenvoluparan com a actuacions aïllades segons l'article 69.3.b d'aquesta llei.

Vint-i-dos. L'article 36, apartats 2, 3, 4 i 5, queda redactat com segueix:

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

a) En sòl residencial, les dotacions públiques no viàries han de ser almenys de 35 metres quadrats de sòl per cada 100 metres quadrats potencialment edificables amb aquest ús. D'aquells, un mínim de 15 s'han de destinar a zones verdes públiques.

b) En sòl industrial o terciari, s'ha de destinar a zones verdes públiques almenys el 10 % de la superfície del sector i a equipaments públics almenys un 5 % de la superfície del sector.

c) Ha de garantir-se l'existència d'arbratge suficient en el sòl urbà i urbanitzable. Les ordenances municipals han d'establir la densitat i la diversitat dels exemplars arboris necessaris per a articular la infraestructura verda urbana i connectar els espais verds de la població. En poblacions de més de 20.000 habitants, els nous desenvolupaments residencials han de tendir a aconseguir una proporció, almenys, d'un arbre per cada 100 m² de sostre edificable i en desenvolupaments industrials o terciaris un arbre per cada 200 m² de sostre edificable. En tot cas, l'execució d'aquestes previsions han d'ajustar-se a les característiques paisatgístiques i climàtiques del medi urbà, la permeabilitat sòl i el confort acústic, entre altres.

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

4. En sòl urbà, quan l'edificabilitat residencial mitjana preexistent en la subzona d'ordenació detallada o en l'àrea homogènia per usos i tipologies ja supere el metre quadrat edificable per metre quadrat de sòl, el nou planejament no podrà augmentar l'edificabilitat residencial aplicable a cada parcel·la respecte a les previsions del planejament anterior.

Tanmateix, en actuacions de dotació, rehabilitació, renovació o regeneració urbana, per raons justificades en la memòria de viabilitat econòmica i sempre que siga compatible amb la racionalitat, la qualitat i el paisatge de l'ordenació urbana de l'àmbit en què es plantegen, podrà incrementar-se l'edificabilitat respecte al planejament anterior, en els termes següents:

a) En unitats d'execució, l'índex d'edificabilitat bruta residencial de la unitat d'execució no podrà superar en més d'un 50 % l'índex d'edificabilitat bruta residencial de la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent, sense que en cap cas pugui superar el màxim de 2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

b) En parcel·les urbanes o solars, l'índex d'edificabilitat neta residencial de la parcel·la no podrà superar en més d'un 50 % l'índex d'edificabilitat neta residencial mitjà de les parcel·les urbanes o solars ubicats en la subzona d'ordenació o de l'àrea homogènia corresponent.

c) En els supòsits previstos en les dues lletres anteriors, la densitat d'habitatges resultant no podrà superar en més d'un 50 % la densitat d'habitatges mitjana de l'àmbit de referència utilitzat, amb el límit del doble de l'establida en l'apartat 3 d'aquest article.

d) L'increment de sòl dotacional públic que exigisca un increment d'edificabilitat s'ha de determinar de conformitat amb allò que hi ha disposat en l'article 63.3 d'aquesta llei i en l'annex IV quant al càlcul de l'estàndard dotacional global, i amb caràcter general es realitzarà en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equipaments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

Tanmateix, quan en l'àmbit de referència utilitzat l'estàndard dotacional global, en la situació d'origen, ja siga superior a 15 metres quadrats de sòl dotacional públic per cada 100 metres quadrats de sostre, no és necessari l'increment de sòl dotacional públic, sempre que es mantinga com a mínim l'estàndard dotacional global indicat.

5. En els supòsits de l'apartat anterior, quan siga impossible la cessió en terrenys en el mateix àmbit de l'actuació, les dotacions públiques poden materialitzar-se mitjançant la cessió en superfície edificada de valor equivalent, que s'ha d'integrar en complexos immobiliaris definits en la legislació estatal del sòl, o bé s'han de compensar econòmicament. En aquest cas, l'import de la compensació ha de tenir com a única finalitat l'adquisició de sòl dotacional o la millora de qualitat urbana dels sòls dotacionals públics existents.

Vint-i-tres. L'article 37 queda redactat de la manera següent:

Article 37. Usos terciaris especials

1. Els sòls de titularitat privada destinats a l'ús educativocultural, esportivorecreatiu i sanitarioassistencial tenen el caràcter d'ús terciari.

2. En les unitats d'execució delimitades en sòl urbà que ja estiga urbanitzat, per a la reforma, la regeneració o la renovació, on existisquen amb anterioritat o es preveja la implantació dels

usos a què es refereix l'apartat anterior, les superfícies de sòl dotacional públic que puguen correspondre a l'actuació urbanística pot disminuir-se en la mateixa superfície que els nous usos que s'han d'implantar d'aquest caràcter, amb el límit del 50 % de les establides en l'article 36 d'aquesta llei. De la mateixa manera, el percentatge de participació pública en l'aprofitament a què es refereix l'article 77 d'aquesta llei podrà reduir-se fins a un 50 %, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica.

Vint-i-quatze. S'afegeix l'apartat 8 a l'article 42:

8. Quan es redacte un catàleg de proteccions, formulat de forma independent a un altre instrument de planejament, pot elaborar-se, tramitar-se i aprovar-se per a una o diverses de les seccions que componen aquest catàleg, i així constituir per si mateixos un catàleg de protecció, sense perjudici que amb posterioritat puguen incorporar-se les seccions restants.

Vint-i-cinc. S'afegeix un paràgraf nou a l'article 43.1 de la LOTUP:

Després de: «que siga aplicable», cal afegir: «Així mateix, els plans especials son l'instrument per a l'anàlisi detallada del territori i l'ordenació urbanística quan es tracte de plans dirigits a la minimització de l'impacte ambiental».

Vint-i-sis. Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 44, que queda redactat de la manera següent:

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

El titular de la conselleria competent en matèria de territori ha de comparèixer davant de la comissió de les Corts de forma prèvia a l'exposició pública d'aquests instruments i davant del Ple novament abans de l'aprovació definitiva. Aquestes compareixences s'han de desenvolupar en termes anàlegs als regulats en el Reglament de les Corts per a les comunicacions del Consell.

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

- a) Intervenir com a òrgan ambiental i territorial en l'elaboració i en la tramitació dels plans.
- b) Formular i tramitar els plans d'acció territorial que atenguen les seues competències.
- c) Aprovar definitivament els plans que fixen o modifiquen l'ordenació estructural, siguen municipals o mancomunats.
- d) Informar sobre els instruments de paisatge quan l'aprovació del pla siga estatal o autonòmica i aprovar els programes de paisatge promoguts per la Generalitat.
- e) Si escau, tramitar i aprovar els instruments urbanístics dels projectes d'inversió estratègica sostenible.
- f) Subrogar-se en les competències urbanístiques municipals, excepcionalment i després de l'advertència prèvia quan l'ajuntament falte greument a les seues responsabilitats.

Vint-i-set. Es modifica l'apartat 3 de l'article 45, que queda redactat de la manera següent:

3. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen regulat el seu procediment propi en el capítol IV d'aquest mateix títol.

Vint-i-vuit. S'afegeix un nou apartat 4 i es modifica la lletra c de l'apartat 1 de l'article 46, de la manera següent:

c) L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, els plans d'acció territorial, els plans generals estructurals, els projectes d'inversions estratègiques sostenibles o qualssevol altres plans o programes i aquelles modificacions dels enunciats abans que establisquen o modifiquen l'ordenació estructural, i així ho estableix l'òrgan ambiental i territorial.

4. Els programes d'actuació regulats en el llibre II d'aquesta llei, com a documents de gestió urbanística que no innoven el planejament, no estan subjectes al procediment d'avaluació ambiental i territorial, sense perjudici que a l'instrument de planejament que, si escau, acompanye al programa d'actuació, se li aplique el que estableixen els apartats anteriors d'aquest article.

Vint-i-nou. L'article 48, apartat f, queda redactat de la manera següent:

- f) Públic interessat: a l'efecte d'aquesta llei, es considera públic interessat:
- 1.r Cada persona física o jurídica que tinga la consideració d'interessada segons la legislació vigent en matèria de procediment administratiu comú.
 - 2.n Qualsevol persona jurídica sense ànim de lucre que complisca els requisits següents:

I) Que tinga, entre els fins acreditats en els seus estatuts, la protecció del medi ambient en general o la d'algun dels seus elements en particular o corregir les desigualtats per raó de gènere, i que aquests fins puguen resultar afectats pel pla o el programa de què es tracte.

II) Que estiga legalment constituïda, i que s'haja personat en forma en l'expedient.

III) Que, segons els seus estatuts, desenvolupen la seua activitat en un àmbit territorial que resulte afectat pel pla o el programa.

IV) Les plataformes o els col·lectius que es personen en l'expedient i que agrupen de manera estable —o creades en ocasió del pla o programa de què es tracte— persones físiques i jurídiques sense ànim de lucre, és suficient per a rebre el reconeixement de la condició de públic interessat de la plataforma o el col·lectiu que almenys una de les persones jurídiques integrants complisca amb els requisits precedents.

Trenta. L'article 49.1.b queda redactat de la manera següent:

b) Consulta a les administracions públiques afectades i públic interessat en els termes que preveu aquesta llei.

Trenta-u. S'afegeix un article nou:

49 bis. Actuacions prèvies a la redacció de l'instrument de planejament

1. Abans d'elaborar l'esborrany del pla, el departament de l'administració que el promoga ha d'efectuar a través del portal web una consulta pública prèvia durant vint dies amb relació a un document en què s'indique de manera succinta els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i l'oportunitat de l'aprovació, els objectius del pla i les possibles solucions alternatives.

2. La consulta pública prèvia té efectes administratius interns, preparatoris de la redacció del pla, i dóna lloc a l'obligació d'elaborar un informe de resposta conjunta a les aportacions rebudes. Ha d'incorporar-se a l'expedient el resultat de la consulta, amb indicació del nombre de participants, el nombre d'opinions emeses i l'informe de resposta.

3. No cal efectuar la consulta prèvia en els casos següents:

a) Quan es tracte de modificacions puntuals que regulen aspectes parcials del pla que es modifique.

b) Quan es tracte d'instruments de planejament de desenvolupament parcial del planejament general que puguen promoure els particulars.

c) Quan hi concórreguen greus raons d'interès públic que ho justifiquen.

Trenta-dos. Es modifica l'article 51, apartats 1, 2, 4.c i s'afegeix l'apartat 8, que queden redactats d'aquesta manera:

1. L'òrgan ambiental i territorial ha de sotmetre el document que conté l'esborrany del pla o el programa i el document inicial estratègic a consultes de les administracions públiques afectades d'acord amb l'article 49.1, apartat d), d'aquesta llei i a totes les persones, associacions, plataformes o col·lectius que s'hagen pronunciat o aportat suggeriments en la fase prèvia a la redacció del pla o el programa, durant un termini mínim de trenta dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe per als plans que afecten exclusivament l'ordenació detallada o al sòl urbà que compte amb els serveis urbanístics implantats sense modificació de l'ús dominant de la zona d'ordenació estructural corresponent i durant un termini mínim de seixanta dies hàbils per als plans que afecten les altres determinacions compreses en l'ordenació estructural.

2. Una vegada rebuts els pronunciaments de les administracions públiques afectades i persones interessades, o transcorregut el termini atorgat per a fer-ho, l'òrgan ambiental i territorial ha d'elaborar i trametre a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu, segons siga procedent, un dels documents següents:

a) Un document sobre l'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades, en el qual es determinarà l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació que ha de tenir l'estudi esmentat i instarà la continuació de la tramitació per el procediment ordinari.

b) Una resolució d'informe ambiental i territorial estratègic, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquesta llei, que el pla o el programa no té efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, i l'avaluació ambiental i territorial estratègica es resoldrà pel procediment simplificat i indicant la procedència de la tramitació del pla o el programa de conformitat amb el capítol següent o a la seua normativa sectorial.

c) Una resolució que considere que, encara que poden derivar-se de l'execució del pla o el programa efectes significatius sobre el medi ambient i el territori, la seua tramitació ha de

realitzar-se simultàniament amb la del projecte i l'avaluació ambiental es durà a terme d'acord amb la legislació d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, i s'emetrà un document d'abast que comprendrà la valoració ambiental dels aspectes propis del pla i els específics del projecte.

d) Una resolució d'informe ambiental, per considerar, d'acord amb els criteris de l'annex VIII d'aquesta llei i de l'anàlisi de les contestacions a les consultes realitzades, que el pla o el programa sí que té efectes significatius sobre el medi ambient i es considera, de manera inequívoca, que el pla o el programa és manifestament inviable per raons ambientals.

4.c) Pla de participació pública que identifique les administracions públiques afectades i el públic interessat en el pla o el programa i les modalitats o l'amplitud d'informació i consulta. El pla de participació pública ha de contenir, almenys, la informació pública mitjançant un anunci en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i en un mitjà de comunicació social de premsa escrita de gran difusió i posar la documentació a disposició del públic. En el cas de revisions de plans generals d'ordenació estructural i de modificacions que comporten canvis de classificació de sòl que alteren el model territorial del municipi o en la qualificació del sòl que incrementen el seu aprofitament, el pla de participació pública ha d'incloure, a més i almenys, la celebració de sessions explicatives obertes al públic sobre el contingut de l'ordenació futura i les alternatives presentades, l'elaboració de resums i infografies de les propostes d'ordenació més importants per a facilitar la difusió i la comprensió ciutadana de l'ordenació, com també la memòria de viabilitat econòmica preceptiva, elaborada sobre la base d'estudis de mercat rigorosos i acreditats per societats de taxació homologades per entitats públiques amb competència per a això o per entitats anàlogues d'altres països.

Es permet la participació telemàtica des d'un fòrum o un espai habilitat on el document siga obert a la ciutadania i en què es permeta fer-hi aportacions.

8. La resolució d'informe ambiental emesa d'acord amb l'article 51.2.d s'ha de notificar a l'òrgan promotor i a l'òrgan substantiu i contra aquesta resolució poden interposar-se els recursos legalment procedents en via administrativa i judicial, si escau. L'informe ambiental s'ha de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i s'ha de posar a disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.

Trenta-tres. L'article 53, apartats 1, 4, 5, 6 i 7, queda redactat de la manera següent:

1. La versió inicial del pla o programa, inclòs l'estudi ambiental i territorial estratègic i la resta de documents exigibles per la normativa sectorial, els sotmetrà l'òrgan promotor a participació pública i consultes amb les administracions públiques afectades i amb les persones, les associacions, les plataformes o els col·lectius que s'hi hagen pronunciat o aportat suggeriments en les fases prèvies a la redacció del pla o programa o d'informació del document d'abast, mitjançant les accions definides en el pla de participació pública.

4. Una vegada haja passat, des de la sol·licitud de l'informe, el termini de 45 dies o el que fixe la normativa sectorial respectiva, s'ha de continuar amb el procediment. A l'efecte de demanar els informes no emesos en termini que d'acord amb aquesta normativa siguen preceptius, de forma prèvia a l'aprovació provisional de l'instrument de planejament, l'ajuntament ha de requerir la Generalitat Valenciana perquè convoque de forma fefaent les administracions amb competències afectades a una comissió informativa de coordinació de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, i ha d'adjuntar en la convocatòria novament la documentació necessària per a emetre l'informe corresponent, que pot evacuar-se en la mateixa reunió de coordinació de forma verbal. El contingut d'aquest informe ha de ser arreplegat de forma literal i en un apartat específic de l'acta.

Si l'informe no s'emete de forma escrita en el termini legalment establert, ni tampoc en la comissió informativa de coordinació de forma verbal, s'ha de considerar favorable al contingut del pla a tots els efectes. Aquesta advertència s'ha de posar de manifest en la convocatòria de la comissió informativa de coordinació que s'envie a les diferents administracions.

Si l'emissió d'una successió d'informes sectorials contradictoris entre si impedeix l'aprovació del pla i la consecució dels interessos públics que aquest implica, els serveis tècnics de la comissió informativa de coordinació poden adjuntar a la convocatòria de la comissió una solució tècnica que harmonitze ambdós informes sense entrar en contradicció amb el contingut preceptiu de les normatives respectives. L'emissió de l'informe definitiu a la solució tècnica final en aquest cas s'ha d'efectuar amb la mateixa forma i efectes indicats en el paràgraf anterior.

No s'ha de considerar informe contradictori del contingut del pla la incompareixença a la comissió informativa de coordinació, el silenci o una manifestació contrària no justificada tècnicament. L'oposició a l'aprovació i entrada en vigor del pla ha d'efectuar-se a través dels requeriments previstos en l'article 44 de la Llei 29/1998, de la jurisdicció contenciosa

administrativa, a l'efecte de la qual l'aprovació del pla s'ha de notificar de forma fefaent a les administracions que no hagen efectuat un informe exprés a aquest.

Els dos paràgrafs anteriors no resulten aplicables si la llei sectorial respectiva regula de forma expressa el sentit del silenci dels seus informes.

5. Durant aquesta fase es poden formular al·legacions i observacions, i es poden aportar tot tipus de documentació o mitjans de prova que s'estimen adequats en suport seu.

6. Si, com a conseqüència d'informes i al·legacions, es pretén introduir canvis substancials en la versió preliminar del pla, abans d'adoptar-los s'ha de publicar un anunci d'informació pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i en la pàgina web de l'administració promotora, junt amb els informes i al·legacions que sustenten la modificació proposada. En aquest període de 20 dies, s'admeten, per a ser examinades i considerades, noves al·legacions referides als canvis proposats; poden inadmetre's les que reiteren arguments i redunden en aspectes dels quals s'haja informat prèviament.

7. Una vegada finalitzat el termini de participació pública i consultes en els termes establits en el punt 4.c de l'article 51 d'aquesta llei, l'òrgan promotor ha d'elaborar el document de participació pública, que ha de sintetitzar els seus resultats i ha de justificar com es prenen en consideració en una proposta de pla o programa.

Trenta-quatre. L'article 54, apartat 2.b, queda redactat de la manera següent:

b) Els resultats de les consultes, de la informació pública i del pla de participació pública en els termes establits en l'apartat 4.c, de l'article 51, d'aquesta llei.

Trenta-cinc. Es modifica l'article 55 que queda redactat de la manera següent:

Article 55. Aprovació del pla o programa sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica i publicitat

1. Una vegada emesa la declaració ambiental i territorial estratègica, s'ha de remetre a l'òrgan promotor per tal que incloga en el pla o programa, si n'hi ha, les determinacions establides en l'esmentada declaració, abans de l'aprovació del pla o programa. Si l'òrgan promotor no és el competent per a l'aprovació definitiva del pla o programa, ha de remetre la proposta de pla i la declaració ambiental i territorial estratègica a l'òrgan que, d'acord amb l'article 44 d'aquesta llei o amb la seua legislació sectorial, ostente la competència per a l'aprovació definitiva.

2. L'òrgan competent ha de resoldre sobre l'aprovació del pla o programa d'acord amb aquesta llei o amb la normativa sectorial aplicable, i ha de verificar la inclusió de les determinacions de la declaració ambiental i territorial estratègica i prendre en consideració raonada els estudis i documents sectorials que l'acompanyen. El termini per a l'aprovació definitiva dels plans urbanístics i territorials és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa.

3. Quan les objeccions a l'aprovació definitiva afecten àrees o determinacions tan concretes que, si en prescindim, el pla es pot aplicar amb coherència, aquest s'ha d'aprovar definitivament, excepte en la part objecte d'objeccions, que ha de quedar en suspens fins que siga rectificadada en els termes precisats per la resolució aprovatòria. Si les objeccions són d'abast limitat i poden esmenar-se amb una correcció tècnica específica consensuada amb l'òrgan promotor, l'aprovació definitiva s'ha de supeditar en la seua eficàcia a la mera formalització documental de la correcció. La resolució aprovatòria pot delegar en un òrgan subordinat, inclús unipersonal, la facultat de comprovar que la correcció s'efectua en els termes acordats, i, una vegada verificat això, ordenar la publicació de l'aprovació definitiva.

4. Si amb caràcter previ a l'aprovació definitiva del pla cal sol·licitar nous informes, en el cas que, transcorregut el termini establert per a l'emissió, aquesta no es produeix, o existeix contradicció en el contingut de dos o més informes, s'ha d'actuar de conformitat amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 53.

5. A l'efecte del que s'ha regulat en l'apartat anterior, s'entén per correccions aquelles que tinguen per objecte la incorporació de modificacions, determinacions o continguts a l'instrument de planejament en tramitació, en els termes que s'indiquen en l'acord aprovatori supeditat, sense implicar un nou acord aprovatori, o que facen referència a la forma de presentació del document, com l'elaboració d'un text refós o altres supòsits anàlegs.

6. Junt amb el document de pla o programa, per a la seua aprovació, l'òrgan promotor ha de presentar un document amb el contingut de les lletres b i c de l'apartat 1 de l'article següent.

7. L'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics municipals, junt amb les seues normes urbanístiques, s'ha de publicar, per a la seua entrada en vigor, en el butlletí oficial de la província. L'acord d'aprovació definitiva de la resta de plans, junt amb les seues normes urbanístiques, s'ha

de publicar, para la seua entrada en vigor, en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. Aquesta publicació ha d'incloure els documents següents:

a) La resolució per la qual s'adopta o aprova el pla o programa aprovat i una referència a la direcció de la pàgina web en què l'òrgan substantiu posa a disposició del públic el contingut íntegre del pla o programa esmentat.

b) La declaració ambiental i territorial estratègica.

c) Les raons de l'elecció de l'alternativa seleccionada, en relació amb les alternatives considerades, i les mesures adoptades per al seguiment dels efectes en el medi ambient i el territori derivats de l'aplicació del pla o programa.

8. Els plans entren en vigor als quinze dies de la seua publicació.

9. Tota la documentació s'ha de presentar segons els formats establits en l'annex IX d'aquesta llei.

Trenta-sis. Se suprimeix l'apartat 1 de l'article 56 i es renumeren els apartats següents correlativament des de l'1 fins al 8 i es modifica el títol de l'article que queda redactat de la manera següent:

Article 56. Seguiment, modificació i caducitat

Trenta-set. La lletra b de l'apartat 1 de l'article 57 queda de la manera següent:

b) Durant el mateix termini d'informació pública es consultarà els organismes afectats, amb petició dels informes exigibles d'acord amb la legislació sectorial, i també les entitats subministradores dels serveis públics urbans que puguen resultar afectades. La falta d'emissió dels informes mencionats en el termini establert permetrà seguir la tramitació de les actuacions en els termes establits en l'article 53.4.

Trenta-vuit. L'article 58 queda redactat de la manera següent:

Article 58. Tramitació simultània de distints plans

1. Es podran tramitar simultàniament distints instruments de planejament que siguen congruents entre si.

2. Quan es tramite simultàniament un pla general estructural i un pla d'ordenació detallada s'observaran les regles següents:

a) L'ajuntament formularà una única sol·licitud conjunta d'inici de l'avaluació ambiental estratègica, que es trametrà a l'òrgan ambiental a través de l'òrgan substantiu competent per a aprovar el pla general estructural.

b) L'òrgan ambiental autonòmic emetrà un document d'abast que donarà cobertura tant al pla general estructural com al pla detallat.

c) Després d'això, els respectius documents es formalitzaran de forma separada, i ha de subordinar-se l'ordenació detallada a l'ordenació estructural. Tanmateix, es poden compartir documents informatius i justificatius que servisquen de fonament a les determinacions dels dos plans.

d) El tràmit de participació pública i consultes serà simultani per a ambdós documents.

e) L'ajuntament trametrà a l'òrgan ambiental autonòmic la proposta de pla general estructural i de pla detallat perquè emeta la declaració ambiental estratègica conjunta.

f) Després de l'aprovació definitiva autonòmica del pla general estructural, l'ajuntament ha d'efectuar l'aprovació definitiva del pla detallat.

g) Si, com a conseqüència de l'aprovació definitiva autonòmica del pla estructural, l'ajuntament proposa millores en l'ordenació detallada que canvien aspectes substancials de la versió preliminar d'aquesta, s'efectuarà una nova informació al públic en els termes de l'apartat 5 de l'article 53 d'aquesta llei. En cap cas poden adoptar-se canvis o propostes que s'aparten de les determinacions establides en la declaració ambiental i territorial estratègica.

h) El pla general estructural ha d'aprovar-se amb caràcter previ al planejament d'ordenació detallada.

Trenta-nou. El títol del capítol IV del llibre I queda redactat de la manera següent:

CAPÍTOL IV

Tramitació dels projectes d'inversió estratègica sostenible

Quaranta. L'article 59, queda redactat d'aquesta manera:

Article 59. Procediment per al desenvolupament d'un projecte d'inversió estratègica sostenible

1. El procediment d'aprovació d'un projecte d'inversió estratègica sostenible consta de tres fases:

a) La fase de la declaració del projecte com a inversió estratègica sostenible acordada pel Consell.

b) La fase de l'aprovació del pla i el projecte en què es concreta l'actuació per la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme.

c) L'aprovació dels instruments de gestió, seguiment i control de l'execució de l'actuació per l'òrgan de l'administració que, en cada cas, designe el Consell.

2. L'acord del Consell és el document prescriptiu per a redactar el pla, el projecte i l'estudi ambiental i territorial estratègic corresponent. A aquest efecte, l'acord ha de determinar els requisits urbanístics, ambientals i territorials que s'han d'aplicar per a cada actuació, atès el que ha assenyalat el document d'abast de l'avaluació ambiental i l'informe previst en l'article 60.3.

De forma prèvia a l'adopció d'aquest acord, la conselleria amb competències en ordenació del territori ha de comparèixer davant de la comissió corresponent de les Corts en una compareixença que s'ha de desenvolupar en forma anàloga a la prevista en el Reglament de les Corts per a l'examen de programes i plans que tramet el Consell.

3. L'aprovació del pla i el projecte correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori. L'aprovació dels instruments de gestió, seguiment i control de la seua execució correspon a l'òrgan de l'administració que, en cada cas, designe el Consell.

L'aprovació del pla i el projecte pot ser simultània a la dels instruments per al desenvolupament i l'execució quan així ho permeten les circumstàncies del cas.

Quaranta-u. L'article 60 queda redactat de la manera següent:

Article 60. Iniciativa i declaració d'un projecte d'inversió estratègica sostenible

1. La conselleria amb competència material rellevant per als objectius del projecte d'inversió estratègica sostenible, a instància de l'aspirant a promotor, en el termini de 15 dies des de la sol·licitud, ha de formular una consulta sobre la viabilitat de la seua iniciativa davant la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, amb una proposta esquemàtica. En aquesta proposta, com a mínim, s'ha de preveure:

a) Descripció dels usos i activitats proposats, amb el grau de detall d'un avantprojecte, els seus efectes favorables i permanents des del punt de vista econòmic, a nivell de renda i generació d'ocupació, i des del punt de vista social i ambiental.

b) Descripció de les diferents alternatives possibles, amb justificació de la dificultat de gestionar urbanísticament el desenvolupament de la seua implantació mitjançant l'aplicació d'algun dels instruments d'ordenació establits en aquesta llei per al sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, en els termes establits en l'apartat 3.

c) Integració de l'àmbit de l'actuació en la infraestructura verda del territori.

d) Anàlisi preliminar de l'adequació a les xarxes d'infraestructures i dotacions existents o, si escau, proposta d'ampliació.

e) Informes de viabilitat i sostenibilitat econòmica, amb la justificació dels recursos financers necessaris per a fer front a l'actuació i una anàlisi dels costos externs d'aquesta.

f) Proposta de participació pública en els termes establits en l'article 51.4.c d'aquesta llei.

g) Informació sobre la titularitat dels terrenys i dels acords a què s'ha arribat entre l'aspirant a promotor i els propietaris.

h) Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica, d'acord amb l'article 50.1, que avalue les afectacions al territori des del punt de vista socioeconòmic i ambiental.

2. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, una vegada completat, si escau, el tràmit d'esmena i millora de la sol·licitud, en els termes regulats en la legislació sobre procediment administratiu comú, ha de resoldre en el termini d'un mes sobre l'admissió a tràmit atesos els requisits de l'article 17 d'aquesta llei, sense perjudicar el sentit de la resolució final del Consell ni el resultat de l'avaluació ambiental.

En la mateixa resolució ha d'acordar una audiència a l'ajuntament o ajuntaments afectats i un tràmit d'informació públic per un termini d'un mes. I ha de trametre el projecte a l'òrgan ambiental per tal d'iniciar l'avaluació ambiental estratègica i l'emissió del document ambiental que escaiga, d'acord amb els articles 50 i 51 d'aquesta llei.

3. Una vegada emès aquest document, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori ha de preparar, en el termini d'un mes, un informe sobre el projecte d'inversió estratègica sostenible que contindrà:

a) L'adequació als requisits legals per a la declaració com a projecte d'inversió estratègica sostenible.

b) La determinació d'aspectes ambientals, territorials, inclosius i funcionals que calga considerar.

c) Abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, de l'instrument de paisatge i del procés de participació pública i consultes.

d) Identificació dels instruments i els estàndards urbanístics necessaris i la seqüència de la tramitació que ha d'incloure els l·lindars dels paràmetres urbanístics relatius a l'edificabilitat, les usos detallats, les tipologies edificatòries i la resta de condicions que han de caracteritzar el pla que en desenvolupe l'ordenació urbanística.

e) D'acord amb la participació pública en les plusvàlues que la declaració comporta, establiment de la compensació de valor equivalent del 10 % de la inversió global corresponent a l'actuació, materialitzable en metàl·lic o en sòl, que s'ha de lliurar a l'administració actuant i, finalment, definició de la seqüència de la tramitació.

f) Resultat de les audiències, les consultes i la informació pública, mitjançant un informe en què es realitzi un resum del contingut d'aquestes i la forma en què han de ser recollides o no en l'informe que s'emeta.

4. L'acord del Consell ha de designar els òrgans responsables de l'elaboració, la tramitació, l'aprovació, la gestió i el seguiment del projecte d'inversió estratègica sostenible corresponent i dels restants instruments de gestió i edificació.

5. L'acord del Consell ha d'exigir garanties financeres en quantia equivalent en, almenys, un 10 % de les obres d'urbanització.

6. L'acord del Consell és una mera determinació del caràcter estratègic de l'actuació i procedència de la seua tramitació com a projecte d'inversió estratègica sostenible i no suposa en cap cas l'aprovació del pla o projecte. Només, en el cas que es produísca l'aprovació del pla i projecte, d'acord amb la tramitació prevista en el següent article, l'instrument d'ordenació presentat s'ha de considerar com un projecte d'inversió estratègica sostenible.

Quaranta-dos. L'article 61 queda redactat com segueix:

Article 61. Elaboració i aprovació del pla i el projecte

1. El pla i projecte han de ser elaborats, incorporant el seu estudi ambiental i territorial estratègic, amb l'abast i condicions prescrits en l'acord de declaració. L'òrgan responsable ho ha de sotmetre a participació pública i consultes, segons el que estableix aquest acord, per un termini mínim de quaranta-cinc dies. En el marc d'aquestes consultes, en tot cas, és preceptiu demanar informes dels ajuntaments i institucions afectades.

Una vegada elevat a l'òrgan ambiental, aquest ha d'elaborar una declaració ambiental i territorial estratègica, les determinacions de la qual s'han d'incorporar al pla i projecte per a l'aprovació d'acord amb el que estableix el capítol II d'aquest títol.

2. La resolució aprovatòria del pla i el projecte d'inversió estratègica sostenible comporta els efectes següents:

a) Modificació del planejament vigent, sense que siguin necessaris més tràmits posteriors, ni altres condicions de planejament o gestió urbanística més que les definides en la resolució aprovatòria. Amb aquest fi el document ha de comprendre totes les modificacions d'ordenació, fora i dins de l'àmbit de l'actuació, de tots els instruments d'ordenació afectats per aquesta.

b) Designació del promotor i fixació de les seues obligacions, que han d'incloure executar i sufragar les obres, projectes i actuacions que s'especifiquen, incloent-hi la connexió de l'actuació i el suplement de les infraestructures necessàries per a la seua integració equilibrada en el territori.

c) Establiment de les condicions juridicoeconòmiques de l'actuació, que s'han de formalitzar mitjançant un conveni que regule les obligacions i els drets del promotor, dels propietaris adherits i de l'administració.

d) Establiment d'una programació temporal per al desenvolupament de les fases de gestió i execució del projecte d'inversió estratègica sostenible que seran obligatoris per al promotor d'aquesta. El seu incompliment injustificat habilitarà la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme per a requerir al promotor i, en cas d'inactivitat, iniciar el procediment de declaració de caducitat de la declaració, la tramitació del qual s'ha de dur a terme en els termes que es preveuen en aquesta llei per a la caducitat dels programes d'actuació integrada i la conseqüència del qual serà la pèrdua dels efectes d'aquesta declaració i les prerrogatives subsegüents per al promotor.

3. La resolució ha de fixar justificadament el sistema de gestió, ponderant els interessos col·lectius i particulars que resulten afectats. La resolució aprovatòria ha de comportar la declaració d'utilitat pública o interès social i de la necessitat d'urgent ocupació dels béns i els drets necessaris per a desenvolupar l'actuació.

El Consell pot eximir excepcionalment el projecte d'inversió econòmica sostenible de les llicències i les autoritzacions la regulació del qual siga competència de la Generalitat. Per a la resta de llicències regeix el que determinen les legislacions estatal i europea.

4. El projecte ha d'incloure una estimació aproximada dels costos d'urbanització, sobre la base d'un avantprojecte d'urbanització. L'acord del Consell ha d'establir l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i la resta d'instruments de gestió del pla i del projecte d'edificació. La fixació de paràmetres que estiguen relacionats amb els costos d'urbanització té caràcter provisional fins que queden definitivament fixats aquests costos en el projecte d'urbanització aprovat.

Quaranta-tres. L'article 62 queda redactat de la manera següent:

Article 62. Execució del projecte d'inversió estratègica sostenible

1. Amb caràcter previ a l'eficàcia de la resolució aprovatòria, s'ha d'exigir al promotor que subscriba i garantisca els seus compromisos en forma legal. Les garanties s'han de presentar davant la Generalitat, que ha de vetllar pel compliment de la resolució aprovatòria.

2. El promotor ha d'aportar davant l'òrgan designat competent per a la seua aprovació, el projecte d'urbanització, el projecte d'edificació i la resta d'instruments de gestió en el termini compromès; així mateix, ha d'acreditar mitjançant un certificat registral la inscripció de la condició a què es refereix l'article 17.4 d'aquesta llei. Les resolucions adoptades han de ser comunicades a la conselleria competent en ordenació del territori a l'efecte del seguiment d'aquestes. El control de l'execució de les obres d'urbanització i edificació correspon a l'administració municipal, que ha d'informar sobre l'evolució i la conclusió d'aquestes a l'òrgan autonòmic responsable. No obstant això, de manera subsidiària, l'administració autonòmica pot actuar en cas d'inactivitat municipal.

3. Si el promotor del projecte d'inversió estratègica sostenible és una administració pública, l'activitat d'execució de la urbanització l'ha de fer aquesta, per gestió directa o indirecta. En qualsevol altre cas, l'activitat d'execució de la urbanització ha d'assignar-se després de la selecció escaient mitjançant un procediment sotmès a condicions de publicitat, concurrència i criteris d'adjudicació que salvaguarden una participació adequada de la comunitat en les plusvàlues derivades de les actuacions urbanístiques.

4. La renúncia a la condició de promotor o la transmissió d'aquesta ha de ser autoritzada per l'òrgan de l'administració competent per al seguiment de l'actuació, com també qualssevol altres canvis en les condicions de gestió establides inicialment.

5. L'incompliment per part del promotor de les condicions i dels terminis d'execució estipulats en determina la substitució o la caducitat del projecte d'inversió estratègica sostenible i la confiscació de les garanties prestades, amb audiència prèvia de la persona interessada. La declaració de caducitat comporta la reversió, la retroacció i la reposició de béns, actuacions i obres, i també, si escau, la derogació de previsions del planejament, en els termes que resolga la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori. La resolució pot diferenciar determinats àmbits en funció de la situació en què es troben i s'ha d'adoptar el règim específic de substitució o caducitat a cadascuna d'aquestes que els siga aplicable d'acord amb aquest article, de forma coherent amb aquesta situació. Els danys i els perjudicis ocasionats a l'administració, als propietaris adherits i a tercers, han de ser exigibles al promotor i, en cas que no siguen satisfets, es poden executar les garanties al respecte.

Quaranta-quatre. L'article 63 queda redactat de la manera següent:

Article 63. Modificació dels plans i els programes

1. Els plans i els programes s'han de revisar o modificar pel procediment previst en aquesta llei amb caràcter general per a aprovar-los excepte previsió legal específica.

2. Els plans parcials, els plans especials i els plans de reforma interior, amb caràcter general, no podran modificar determinacions del pla general estructural. De forma excepcional i degudament justificada, es podran establir modificacions puntuals que tinguen per objecte ajustar aquestes determinacions a l'anàlisi més detallat del territori propi de la seua escala, subjectant-se a les condicions següents:

a) Si la modificació incideix sobre l'ordenació estructural i té, o pot tenir, efectes significatius sobre el medi ambient i el territori perquè així ho determine l'òrgan ambiental i territorial en la consulta preceptiva, es tramitaran d'acord al capítol II precedent.

b) Si no precisen avaluació ambiental o aquesta finalitza pel procediment simplificat amb un informe ambiental i territorial, es tramitaran d'acord al precedent capítol III. No obstant això, hauran de complir les condicions vinculants que, si escau, haja imposat l'informe ambiental i territorial.

3. Les noves solucions proposades han de mantenir l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i han de suplementar, si escau, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions, de manera que complisquen els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquesta llei.

No cal suplementar la supressió, total o parcial, d'aquells usos que, fins i tot estant qualificats pel planejament vigent com a equipament públic, l'ús públic implantat al seu dia no responga avui a la prestació de serveis públics. Les superfícies destinades a aquests usos no seran computables per al càlcul de l'estàndard dotacional global.

A l'efecte de verificar manteniment de l'equilibri preexistent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, com també el manteniment de l'estàndard global dotacional, únicament s'han de considerar les zones verdes qualificades en el planejament vigent que complisquen les condicions funcionals i de qualitat exigits per a aquestes en l'annex IV d'aquesta llei. S'exceptuen d'aquesta regla general els supòsits d'increment d'edificabilitat en sòl urbà regulats en l'article 36.

4. La revisió i modificació de l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana s'ha de dur a terme mitjançant el procediment previst en aquesta llei. No obstant això, s'ha d'actualitzar periòdicament mitjançant la posada al dia de les dades i informacions de base utilitzades per a elaborar-la, inclosa la representació cartogràfica i el seguiment dels indicadors de compliment. Aquesta actualització s'ha de formalitzar mitjançant una resolució de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori que s'ha de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i s'ha de divulgar a través de la pàgina web d'aquesta conselleria.

5. Quan es produïska una modificació en plans o altres instruments de planejament urbanístic que tinguen per objecte una zonificació o ús urbanístic diferents de zones verdes o espais lliures, es requerirà un dictamen previ del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, abans de l'aprovació del pla.

6. La tramitació de qualsevol pla que incremente l'edificabilitat residencial prevista en el planejament requereix la justificació per l'ajuntament del compliment de les prescripcions contingudes en l'article 180 bis i de la necessitat d'incrementar l'edificabilitat residencial per a satisfer noves demandes d'aquest ús.

7. Té, en tot cas, la consideració de modificació de l'ordenació detallada de planejament, a l'efecte d'aquesta llei, el canvi d'un ús dotacional de la xarxa primària o secundària dels previstos en el pla, per un altre igualment dotacional públic, destinat a aquesta o a una administració pública diferent. Hi cal un informe de les administracions públiques afectades per l'alteració d'aquest ús.

Quaranta-cinc. L'article 64, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. L'administració promotora del pla pot acordar la suspensió de la tramitació i l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició, per a àmbits determinats, a fi de facilitar l'estudi o la reforma de l'ordenació urbanística.

Quaranta-sis. Es refonen els articles 68, 69, 70 i 71 i l'article 68 queda redactat de la manera següent:

Article 68. Principis generals i conceptes de gestió urbanística

1. La gestió del planejament urbanístic es regeix pels principis de justa distribució de beneficis i càrregues, de participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques i de prevenció activa de l'especulació.

2. Els propietaris de sòl i titulars de drets sobre béns immobles afectats per l'ordenació urbanística tenen les facultats i els deures previstos per la legislació autonòmica i per la legislació estatal en matèria de sòl, urbanisme i ordenació del territori.

3. Tota activitat de transformació o gestió urbanística ha d'estar legitimada per un planejament aprovat i vigent, excepte en els casos de fora d'ordenació, ruïna o absència de planejament que preveu aquesta llei.

4. A l'efecte d'aquesta llei, s'entén per:

- a) Àrea de repartiment: el conjunt de terrenys, contigus o discontinus, que queden subjectes a un mateix aprofitament tipus.
- b) Àrea urbana homogènia: el conjunt de terrenys continus, delimitats per un instrument de planejament urbanístic, que disposen d'usos i tipologies homogènies, amb l'objecte de determinar l'aprofitament mitjà que correspon als sòls dotacionals que la integren als quals l'ordenació urbanística no els haja assignat aprofitament lucratiu. A l'efecte de gestió urbanística, l'aprofitament mitjà s'ha de calcular de la forma establida en l'article 74.1 d'aquesta llei, prenent com a referència dels càlculs l'àrea urbana homogènia.
- c) Aprofitament tipus: és l'edificabilitat unitària, ponderada, si és el cas, amb els corresponents coeficients correctors, que el planejament estableix per a tots els terrenys compresos en una mateixa àrea de repartiment.
- d) Aprofitament subjectiu: l'aprofitament susceptible d'apropiació pels propietaris, que resulta de restar de l'aprofitament tipus el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració.
- e) Aprofitament objectiu: és l'aprofitament urbanístic de destinació privat la materialització del qual permet o exigeix el planejament en un terreny donat.
- f) Excedent d'aprofitament: la diferència positiva que resulta de restar de l'aprofitament objectiu dels terrenys l'aprofitament subjectiu que correspon als propietaris. L'excedent d'aprofitament s'origina bé perquè l'aprofitament tipus d'un terreny és inferior al seu aprofitament objectiu, bé perquè l'aprofitament subjectiu del propietari és inferior a l'aprofitament tipus a causa del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració.
- g) Percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració: és el percentatge d'aprofitament tipus, lliure de càrregues d'urbanització, que correspon a l'administració d'acord amb aquesta llei.
- h) Compensació d'excedent d'aprofitament: és l'operació juridicoeconòmica de gestió urbanística per la qual el propietari del terreny compensa onerosament l'excedent d'aprofitament que presenta el seu terreny per a adquirir el dret a construir-hi.
- i) Transferència d'aprofitament: operació jurídica per la qual els propietaris d'un terreny l'aprofitament objectiu del qual és inferior al seu aprofitament subjectiu, transmeten la diferència entre aquests dos aprofitaments, o part d'aquesta, a altres terrenys amb excedent d'aprofitament, per a la seua edificació. En el cas que el terreny d'origen de la transferència siga una dotació pública, aquesta comporta la cessió gratuïta dels terrenys a l'administració. Els uns i els altres sòls poden estar en una ubicació i situació urbanística diferents.

Quaranta-set. Es refonen els articles 72 i 73 en l'article 69, que queda redactat com segueix:
Article 69. Actuacions integrades i actuacions aïllades. Unitats d'execució

1. Les actuacions integrades són àmbits de gestió urbanística que comporten la programació conjunta d'una o diferents unitats d'execució completes.
2. Les unitats d'execució són àmbits de gestió urbanística delimitats per a la seua programació i execució conjunta.
3. Les actuacions aïllades consisteixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis mitjançant llicència d'obres. També són actuacions aïllades les que es desenvolupen mitjançant programa, quan no siga possible fer-les directament mitjançant llicència d'obres. El programa d'actuació aïllada pot comportar, com a fi complementari:
 - a) La realització d'obres accessòries d'urbanització adjacents a la parcel·la per a completar els serveis urbanístics existents, per convertir-la en solar.
 - b) La urbanització i l'edificació de parcel·les incloses en petites àrees urbanes de municipis de caràcter rural amb escassa població, en els termes que preveu l'article 35.1.k d'aquesta llei.
 - c) La reparcel·lació horitzontal de la finca, en els supòsits de programa d'actuació aïllada en què siga necessària.
 - d) La regularització de llinces, quan aquesta es requerisca fins i tot estant executada la urbanització perimetral i no hi haja acord voluntari entre afectats.
4. Les actuacions sobre el medi urbà són aquelles definides per la legislació de l'Estat sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, delimitades com a tals en l'ordenació detallada dels instruments de planejament urbanístic previstos en aquesta llei o en el programa d'actuació aïllada o integrada que les desenvolupe. Les actuacions sobre el medi urbà tenen la consideració d'actuació integrada o actuació aïllada d'acord amb el que hi ha disposat en aquest article i amb els criteris d'elecció entre l'una i l'altra regulats en els apartats següents.
5. Els documents de planejament seguiran els criteris següents per a incloure terrenys en una actuació integrada o en una actuació aïllada:

a) En les illes de cases amb urbanització preexistent completa, pertoca l'actuació aïllada, excepte quan hi concórreguen les circumstàncies que aconsellen la formulació d'un pla de reforma interior per a realitzar una actuació de renovació o regeneració sobre el medi urbà.

b) En les illes de cases amb urbanització preexistent parcial, pertoca la seua inclusió com a actuació aïllada, sempre que siga viable connectar amb la urbanització existent els fronts no urbanitzats. En cas contrari, s'haurà d'incloure en actuacions integrades el terreny imprescindible per a transformar-lo en solar. La delimitació de l'actuació integrada es farà amb un criteri funcional i proporcionat.

c) En les illes de cases sense cap grau d'urbanització preexistent, pertoca l'actuació integrada.

d) En els petits nuclis rurals, els instruments de planejament d'ordenació detallada poden incloure en l'àrea d'actuacions aïllades illes de cases completes, per a la seua urbanització en aquest règim d'actuació, amb el fi regulat en els articles 35.1.j i 69.3.b d'aquesta llei.

6. El grau d'urbanització de l'illa de cases corresponent s'ha de ponderar en funció de les alineacions del planejament vigent executable.

Quaranta-vuit. Es crea una nova secció i es renumeren les següents, i l'article 70 queda redactat com segueix:

S'afegeix una nova secció: Secció II. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, i es renumeren les següents.

Article 70. Actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

1. Les actuacions de rehabilitació tenen per objecte la rehabilitació d'edificis, incloses les seues instal·lacions, els seus espais privats vinculats i el sòl dotacional públic necessari per a atorgar-li la condició de solar, quan hi haja situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat, accessibilitat i habitabilitat.

Als efectes de la seua gestió, les actuacions de rehabilitació tenen la consideració d'actuacions aïllades.

2. Les actuacions de regeneració urbana tenen per objecte la millora del medi urbà i, si escau, la rehabilitació o substitució de les edificacions preexistents juntament amb la renovació i la millora dels equipaments i la resta de dotacions urbanístiques, quan hi haja situacions d'obsolescència o vulnerabilitat d'àrees urbanes, o situacions greus d'ineficiència energètica. Als efectes de la seua gestió, les actuacions de regeneració urbana tenen la consideració d'actuacions aïllades o integrades, en funció del règim aplicable entre els establits en aquesta llei.

3. Les actuacions de renovació urbana tenen per objecte la rehabilitació dels edificis i la millora del medi urbà, en els mateixos termes que les actuacions de rehabilitació i regeneració urbana, inclosa la demolició i la substitució de la totalitat o, si escau, de part de les edificacions preexistents, d'acord amb els articles 188 i següents d'aquesta llei, juntament amb la renovació i la millora dels equipaments i la resta de dotacions urbanístiques, quan hi haja situacions d'obsolescència o vulnerabilitat de barris o conjunts urbans homogenis, o hi convergisquen circumstàncies singulars de deteriorament físic i ambiental que facen necessàries accions de demolició, substitució o reallotjament de residents.

Als efectes de la seua gestió, les actuacions de renovació urbana tenen la consideració d'actuacions aïllades o integrades en funció del règim aplicable entre els establits en aquesta llei.

Quaranta-nou. L'article 71 queda redactat com segueix:

Article 71. Subjectes intervinents

1. Estan obligats a participar en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, fins al límit del deure legal de conservació regulat en l'article 181 d'aquesta llei:

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 els termes establits en aquesta llei i en la legislació de l'Estat sobre el sòl.

c) Les comunitats de propietaris i, si escau, les agrupacions de comunitats de propietaris, i també les cooperatives d'habitatges, respecte dels elements comuns de la construcció, l'edifici o del complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjudici del deure dels propietaris de les finques o elements separats d'ús privatiu de contribuir, en els termes dels estatuts de la comunitat o agrupació de comunitats o de la cooperativa, a les despeses en què incorreguen aquestes últimes.

d) Les administracions públiques, quan l'actuació afecte elements propis de la urbanització i no hi haja el deure legal per als propietaris d'assumir-ne el cost, o quan aquestes financen part de l'operació amb fons públics, en els supòsits d'execució subsidiària, a costa dels obligats.

2. Estan també legitimats per a participar en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana:

a) Les administracions públiques, incloses les entitats públiques adscrites o que en depenen, encara que no es donen els supòsits esmentats en l'apartat anterior.

b) Els altres 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.

Cinquanta. L'article 72 queda redactat com segueix:

Article 72. Plans de reforma interior de les actuacions de renovació i regeneració urbana

1. El pla de reforma interior de les actuacions de renovació i regeneració urbana ha d'establir l'ordenació de la trama urbana i ha d'identificar dins del seu àmbit les parcel·les aïllades en les quals es manté l'aprofitament atribuït pel planejament anterior i, si és el cas, les parcel·les edificables i dotacionals sotmeses al règim de les actuacions de dotació per causa de l'atribució d'un increment d'aprofitament sobre l'anteriorment atorgat, i també, si és procedent, la delimitació d'aquelles actuacions integrades; s'han d'assenyalar els aprofitaments urbanístics, usos i edificabilitats que atribueix a cada parcel·la, així com els paràmetres d'ocupació i altures màximes corresponents.

Així mateix, el pla de reforma interior ha de contenir una memòria de viabilitat econòmica, un informe de sostenibilitat econòmica i un estudi ambiental i territorial estratègic per al cas que siga preceptiva la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica ordinària.

2. Les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana han de plantejar-se de forma preferent sobre els espais urbans vulnerables.

3. L'àmbit de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana pot ser discontinu, així com, en cas necessari:

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

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

4. El desenvolupament de les actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació urbana requereix, quan no estiguen incloses en un instrument de planejament definit en aquesta llei, l'aprovació de la delimitació del seu àmbit per l'ajuntament, previ sotmetiment a informació pública pel termini mínim d'un mes, en el qual s'han d'expressar els objectius bàsics de la intervenció. La seua execució s'ha de dur a terme en règim de gestió per propietaris, o per l'administració pública per mitjà de gestió directa o indirecta mitjançant la selecció, en concurs públic, d'un operador privat en els termes establits en la legislació de sòl de l'Estat.

5. L'aprovació de l'instrument de planejament corresponent o de la delimitació d'aquests àmbits de rehabilitació, regeneració o renovació urbana implica l'obligació d'urbanitzar i edificar, sense necessitat de declarar l'incompliment del deure urbanístic d'edificar o rehabilitar, en cas d'incomplir els terminis establits en el programa d'actuació.

6. La gestió d'aquests plans es regeix pel principi de justa distribució de beneficis i càrregues. En l'àmbit del pla s'ha de procurar garantir, llevat que es justifique la seua impossibilitat pel compliment d'altres exigències d'aquesta llei, que el dret a l'aprofitament subjectiu final que pot correspondre-li a cada propietari que resulte de la nova ordenació no resulte inferior al que tinga atribuït pel planejament anterior.

7. La satisfacció dels deures de cessió de sòl dotacional i del de participació pública en les plusvàlues previstes en el pla de reforma interior s'han d'exercitar desenvolupant de manera autònoma el règim previst per a cada una de les actuacions de dotació o de les unitats d'execució delimitades en l'àmbit del pla.

8. L'obtenció del sòl corresponent a actuacions aïllades en sòl urbà destinades a l'ús dotacional públic, així com el finançament dels costos derivats de les obres d'urbanització aïllades, sense perjudici de les ajudes públiques aplicables, es poden executar amb càrrec als increments d'aprofitament addicional que puguen atribuir-se amb aquesta finalitat, bé en determinades parcel·les aïllades edificables o bé en els àmbits corresponents a aquelles unitats d'execució urbanitzadora o a aquells complexos immobiliaris que així es delimiten, en els termes establits en el pla de reforma interior.

9. En el cas d'impossibilitat legal d'atribuir increments d'aprofitament o que el seu contingut no arribe a satisfer la totalitat dels costos derivats de les finalitats establides en el número anterior,

el seu finançament s'ha de realitzar mitjançant l'aplicació d'una part de l'aprofitament públic que li corresponga a l'administració en concepte de participació pública en les plusvàlues generades pels increments d'aprofitament atribuïts en els sòls objecte de l'actuació de regeneració urbana, i en últim terme mitjançant l'aprovació de contribucions especials, que s'han de distribuir entre els propietaris i titulars de béns especialment beneficiats per l'actuació.

10. En el marc dels plans estatals i autonòmics d'habitatge, de rehabilitació i de regeneració urbana, les actuacions de renovació urbana poden ser declarades àrea de rehabilitació, o regeneració urbana integrada, o figura que la substituïska, per l'administració de la Generalitat, quan articulen mesures socials, ambientals i econòmiques que estiguen emmarcades en una estratègia administrativa global i unitària. La declaració requereix la formulació d'un conveni urbanístic entre l'administració actuant i els propietaris i té com a efecte l'habilitació per a rebre finançament públic preferent.

Cinquanta-u. L'article 73 queda redactat com segueix:

Article 73. Programes d'actuació de renovació i regeneració urbana

Al desenvolupament d'una actuació de renovació o regeneració urbana li cal un programa d'actuació que incloga a més del contingut establert en l'article 111 o 166 d'aquesta llei, segons es tracte d'un programa d'actuació integrada o d'actuació aïllada, la forma d'aplicació de les càrregues al desenvolupament de l'actuació, inclòs, si escau, un estudi de distribució de les contribucions especials entre els beneficiats especialment.

La tramitació i l'aprovació del programa de les actuacions de renovació o regeneració urbana s'ha de regir pels procediments establerts en aquesta llei per als programes d'actuació integrada o per als programes d'actuació aïllada, segons el cas.

Cinquanta-dos. L'article 75.3 queda redactat com segueix:

3. En els terrenys inclosos en unitats d'execució en sòl urbà, el pla d'ordenació detallada ha d'establir per a cadascuna una àrea de repartiment juntament amb el sòl que li siga adscrit, de manera que l'aprofitament de cada unitat d'execució tinga un valor semblant, sense que existisca una diferència, en més o en menys, superior al quinze per cent, respecte a l'aprofitament urbanístic mitjà de les unitats d'execució que, si escau, es delimiten en de l'àrea urbana homogènia en què es troben inclosos.

Aquesta limitació no és aplicable en els casos excepcionals d'actuacions en el medi urbà de rehabilitació, renovació o regeneració urbana, en els quals s'admet l'increment d'edificabilitat a què es refereix l'article 36.4 d'aquesta llei.

El valor de l'aprofitament tipus s'ha de calcular d'acord amb l'apartat 1 de l'article anterior.

Cinquanta-Tres. Se suprimeixen els apartats 3 i 4 de l'article 76.

Cinquanta-quatre. S'afegeix l'article 76 bis:

Article 76 bis. Regles generals d'equidistribució per als àmbits d'actuacions aïllades i integrades en sòl urbà amb increment d'aprofitament

Per als sòls subjectes a actuacions aïllades o integrades ubicades en àrees homogènies per usos i tipologies o en subzones d'ordenació detallada en sòl urbà a què el planejament, per raó del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, atribuïska un increment d'aprofitament en els termes establerts en l'article 36 d'aquesta llei, el pla ha d'establir el percentatge públic d'aprofitament determinat en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, en els termes establerts en els apartats 1.b i 3 de l'article 77 d'aquesta llei.

Cinquanta-cinc. Es modifica l'article 77, apartat 1, i s'afegeix l'apartat 3, que queden redactats d'aquesta manera:

1. L'aprofitament resultant que correspon a l'ajuntament en compliment del deure de participació pública en les plusvàlues generades pel planejament s'ha de materialitzar en terrenys cedits a aquestes, lliures de càrregues d'urbanització i quantificat de la forma següent:

a) En sectors de sòl urbanitzable, amb caràcter general, ha de ser el 10 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment a què pertanguen. No obstant això, excepcionalment, aquest percentatge es pot incrementar fins al 20 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment si la rendibilitat, resultant de la memòria de viabilitat econòmica corresponent a cadascun dels sectors amb relació a les rendibilitats resultants de la resta d'aquests que disposen del mateix ús global, és sensiblement superior.

b) En parcel·les de sòl urbà incloses en unitats d'execució delimitades amb destinació a la renovació global, i també en àmbits delimitats per a dur a terme operacions de reforma interior i en parcel·les individuals sotmeses al règim d'actuacions aïllades que tinguen atribuït un increment d'aprofitament respecte de l'atorgat pel planejament anterior, s'ha d'aplicar, amb caràcter general, el 10 % de l'increment esmentat que, excepcionalment, pot reduir-se per al cas d'actuacions de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes de rendibilitat econòmica sensiblement inferior fins a un 5 %, o incrementar-se fins al 20 % si la rendibilitat, resultant de la memòria de viabilitat econòmica corresponent a cadascuna d'aquestes actuacions amb relació a les rendibilitats resultants d'altres actuacions de la mateixa àrea urbana homogènia, és sensiblement superior.

Per al cas de parcel·les sotmeses al règim d'actuacions aïllades amb atribució d'increment d'aprofitament, el percentatge d'aprofitament públic pot substituir-se per la cessió de superfície edificada de valor econòmic equivalent integrada en complex immobiliari constituït en la mateixa edificació en règim de propietat horitzontal, o mitjançant compensació econòmica del mateix valor, quan siga impossible l'atribució de l'aprofitament públic en el mateix àmbit de l'actuació.

c) En el sòl urbà inclòs en unitats d'execució, sense increment d'aprofitament respecte de l'ordenació vigent, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del 5 % de l'aprofitament tipus.

En el sòl urbà inclòs en unitats d'execució, sense increment d'aprofitament respecte de l'ordenació vigent, on no s'haja complert amb els deures i les càrregues urbanístics corresponents, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració és del 5 % de l'aprofitament tipus.

3. En els supòsits d'increment d'aprofitament derivat de canvis d'un ús per un altre de major valor de repercussió de sòl, o de la segregació o divisió d'habitatges preexistents per altres de menor superfície unitària, sense perjudici de l'acreditació documental de la conformitat d'aquesta operació amb la normativa d'habitabilitat, l'ajuntament pot, sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, rebre els terrenys en què materialitzar un 10 % de les plusvàlues públiques generades per aquesta acció urbanística, cessió que pot ser substituïda per una compensació econòmica de valor equivalent, taxada d'acord amb el règim de valoracions establert en la legislació estatal vigent.

L'aplicació d'aquest precepte exigeix que prèviament, mitjançant una ordenança municipal, els ajuntaments regulen els criteris objectius, i també el valor de repercussió del sòl urbanitzat associat a aquelles d'acord amb el règim establert en la legislació de l'Estat sobre valoracions de sòl.

Cinquanta-sis. Es modifica l'article 79.2, que queda redactat de la manera següent:

2. La reserva d'aprofitament ha de ser aprovada expressament per l'ajuntament o per l'administració expropiant; en ambdós casos, es requereix un informe tècnic i jurídic previ. L'ajuntament pot oposar-se al fet que es formalitze una reserva d'aprofitament motivadament quan pugui dificultar la implementació dels mecanismes de gestió urbanística o la deguda execució del planejament; no obstant això, no pot oposar-se a la ulterior transferència si, al seu dia, va acceptar la reserva.

La reserva d'aprofitament, una vegada aprovada per l'ajuntament, pot vincular-se a l'excedent d'aprofitament municipal que corresponga a aquell en sòl urbanitzable o en actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

Cinquanta-set. Es modifica la redacció actual de l'article 81.2, que passaria a quedar redactat com segueix:

2. El projecte de reparcel·lació forçosa només pot ser formulat per l'administració actuant. Quan se'n sol·licite la formulació per part de l'urbanitzador, aquest ha d'acreditar de manera fefaent les negociacions realitzades per a assolir una reparcel·lació voluntària i les raons de la impossibilitat d'aquesta.

Cinquanta-vuit. Es modifica l'article 82, apartat b, que queda redactat de la manera següent:

b) Si, d'acord amb el pla, les diverses finques d'origen pertanyen a àrees de repartiment que presenten aprofitaments tipus heterogenis, correspon a cada propietari rebre adjudicacions proporcionals al seu respectiu aprofitament subjectiu.

Cinquanta-nou. Es modifica l'article 85.2.e de la LOTUP i queda redactat de la manera següent:

e) Si la quantia dels drets dels propietaris, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador, escau, no aconseguix el 5 % de la parcel·la adjudicable de menor aprofitament, l'adjudicació pot substituir-se per una indemnització en metàl·lic. S'ha d'aplicar la mateixa regla quan els drets no adjudicats als quals es refereix l'apartat c) anterior no aconseguixen aquest tant per cent. En ambdós casos és la propietat la que ha d'exercitar aquesta opció.

Seixanta. S'afegeix l'article 86 bis:

Article 86 bis. Regles especials en la gestió directa

1. En la gestió directa, el projecte de reparcel·lació ha d'identificar les parcel·les resultants pertanyents inicialment als propietaris que s'hagen abstingut de participar-hi. Aquestes parcel·les s'han d'adjudicar provisionalment a l'administració, i s'hi ha de fixar la indemnització que corresponga percebre als propietaris pel valor del sòl segons la situació bàsica del sòl d'acord amb la legislació estatal del sòl. En el tràmit d'informació al públic de la reparcel·lació, aquestes parcel·les es poden adjudicar a tercers mitjançant subhasta. El preu de partida ha de ser l'import de la indemnització, i l'adjudicació ha d'efectuar-se en benefici de qui, en aquest tràmit, ofereixca el preu més alt.

2. Qui resulte seleccionat, després d'haver-se efectuat el pagament, ha de figurar en la reparcel·lació com a adjudicatari de les parcel·les, i han d'anar a càrrec seu els costos d'urbanització que corresponguen.

3. Abans d'aprovar la reparcel·lació, l'administració ha d'haver pagat al propietari a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article l'import de la indemnització, segons el preu resultant de la subhasta.

4. En cas de quedar deserta la subhasta, l'ajuntament, com a propietari dels terrenys, ha d'assumir les obligacions, les càrregues i els drets que corresponguen per aquesta titularitat.

Seixanta-u. Es modifica l'article 88.2, que queda redactat en els termes següents:

2. En el supòsit de finca litigiosa d'acord amb l'apartat anterior, cal ajustar-se al que disposa la legislació estatal.

En el supòsit de finca de titularitat desconeguda o dubtosa, d'acord amb l'apartat anterior, l'adjudicació s'ha d'efectuar en favor de l'administració actuant amb caràcter fiduciari, a compte de l'atribució al vertader propietari quan aquest comparega o acredite el seu dret. L'administració ha d'assumir la representació dels drets i els interessos d'aquestes titularitats a l'efecte de la tramitació de l'expedient, en el qual s'ha de tenir també com a part qualsevol altre interessat legítim, tot això sense perjudici de la tutela judicial superior dels seus drets. Si els presumptes titulars no presten garantia de retribució, aquesta s'ha d'acordar en terrenys. En el cas que el titular de la finca no comparega o no acredite el millor dret durant el termini de dos anys comptador des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, s'hi ha d'aplicar la legislació general sobre patrimoni de les administracions públiques.

Seixanta-dos. L'article 92, apartats 1, 2 i 4, queda redactat d'aquesta manera:

1. El projecte de reparcel·lació només pot reformular-lo l'administració actuant, sense perjudici del que disposa l'article 81.2 d'aquesta llei.

2. El procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació, que s'ha d'iniciar mitjançant l'acord de sotmetiment a informació pública per l'òrgan competent de l'administració actuant, ha d'ajustar-se a les regles següents:

a) En el termini màxim d'un mes des de l'acord de l'administració, s'ha de trametre un anunci per a la informació pública del projecte de reparcel·lació forçosa per un termini mínim d'un mes en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i notificació individual als propietaris inclosos en l'àrea reparcel·lable.

b) Acreditació, prèvia o simultània a l'inici del període d'informació pública, de la titularitat i la situació de les finques inicials, mitjançant un certificat del Registre de la Propietat de domini i de les càrregues.

c) Audiència, per quinze dies des de la notificació, als titulars registrals no tinguts en compte en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i a aquells que resulten afectats per modificacions acordades després del període previ i únic d'informació pública.

d) Després de la informació pública i, si escau, l'audiència addicional, s'ha de realitzar, quan escaiga, la modificació del projecte de reparcel·lació derivada d'aquestes i dels requeriments recíprocs i de pagament regulats en l'article 86 d'aquesta llei a fi d'extingir o regularitzar proindivisos.

e) Aprovació del projecte de reparcel·lació, acordada per l'ajuntament dins del termini de sis mesos des de la data de publicació de l'anunci d'informació pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

4. En els projectes de reparcel·lació, en programes per gestió indirecta o gestió per propietaris, que l'urbanitzador promoga davant l'administració, el silenci es considera negatiu quan hagen transcorregut sis mesos des que concloga el termini màxim fixat per al procediment sense haver-se notificat cap resolució expressa.

Seixanta-tres. L'article 93 queda redactat de la manera següent:

1. L'aprovació de la reparcel·lació forçosa produeix 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 incorporació al patrimoni públic del sòl o l'afectació als usos establits en el planejament, i també la modificació d'ofici de l'inventari de béns de les administracions públiques, amb els efectes conseqüents.

b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques resultants per les finques aportades, en la qual ha de quedar establida la correspondència.

c) Afectació real de les finques resultants privades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al procés urbanitzador.

d) Extinció de drets i càrregues que graven o afecten les finques d'origen i siguen incompatibles amb el planejament o el projecte de reparcel·lació. Si escau, se n'ha de preveure el trasllat a les finques de resultat i la seua transformació, si escau, en els termes establits per la normativa hipotecària.

2. L'ocupació de les finques escau, respecte de tots els propietaris, per aprovació del projecte de reparcel·lació. L'ocupació de les finques dels propietaris adherits pot realitzar-se amb antelació a l'aprovació del projecte de reparcel·lació quan l'administració la jutge necessària per a la realització de les obres d'urbanització. L'ocupació s'ha de notificar a les persones interessades amb l'antelació suficient de com a mínim un mes si és prèvia a la reparcel·lació, i se'ls ha de citar a l'alçament de l'acta d'ocupació, que ha de ser estesa per un funcionari, que ha d'annexar una descripció i taxació subscripta per aquest dels béns afectats, encara que siga per remissió a la que va ser aprovada en la reparcel·lació.

3. La indemnització de saldos creditors nets ha de ser prèvia a l'ocupació i, si aquesta és anterior a l'aprovació del compte de liquidació provisional, la indemnització, l'ha de taxar estimativament l'administració, a reserva del que s'acorde en la reparcel·lació.

Seixanta-quatre. L'article 96 queda redactat de la manera següent:

Article 96. Reparcel·lació econòmica

La reparcel·lació econòmica ha de complir les determinacions següents:

a) La reparcel·lació pot ser econòmica quan les circumstàncies d'edificació, construcció o d'índole semblant concurrents en l'àmbit d'actuació, facen impracticable o de molt difícil realització la reparcel·lació material.

b) La reparcel·lació econòmica s'ha de limitar a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que escaiguen en favor dels beneficiaris, i també, en el supòsit previst en l'article 94, a la redistribució dels terrenys en què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

Seixanta-cinc. L'article 99, apartats 1, 3 i 4, queda redactat de la manera següent:

1. Els béns i els recursos que integren el patrimoni públic de sòl, i també els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació, la permuta, l'arrendament o la cessió de terrenys, la gestió d'aquest patrimoni i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent econòmic, s'han de destinar a la conservació, l'administració i l'ampliació d'aquest. D'acord amb la legislació estatal del sòl, han de ser destinats a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interès social. Les actuacions d'interès social han de tenir alguns dels fins següents:

a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a la xarxa primària de l'ordenació estructural, sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.

b) Execució d'obres d'urbanització no incloses en unitats d'execució.

c) Obtenció de sòl i construcció d'equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no estiga prevista a càrrec dels propietaris del sòl.

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la renovació urbana, la reforma interior o la rehabilitació d'habitatges.

e) Conservació i millora del medi ambient, de la infraestructura verda, de l'entorn urbà i de la protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

f) Gestió i promoció de sòl en actuacions d'iniciativa pública.

g) Els establits en l'article 72.8.

3. Com a regla general, la gestió del patrimoni públic de sòl ha de preferir l'arrendament o el lloguer a l'alienació. En cas d'alienació s'ha de preferir la del dret de superfície a la del ple domini. Amb aquests efectes:

a) L'arrendament o el lloguer s'ha de regir pel que hi ha establert en la legislació d'habitatge de la Comunitat Valenciana i sobre el patrimoni de les administracions públiques.

b) El règim del dret de superfície és l'establert en la legislació estatal del sòl.

c) La transmissió del ple domini s'ha de fer d'acord amb la legislació estatal del sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques.

4. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl poden ser objecte de transmissió del seu domini, d'acord amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl i amb la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques, a través d'alguna de les modalitats següents:

a) Mitjançant alienació per concurs públic.

b) Mitjançant subhasta, quan els béns alienats no estiguen subjectes a límit en el preu d'explotació o no tinguen el preu taxat oficialment.

c) Directament per preu no inferior al valor dels terrenys a entitats de caràcter benèfic i social, cooperatives d'habitatges i promotors públics que promoguen la construcció d'habitatges protegits. El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració considere convenients.

d) Directament mitjançant el dret de superfície a entitats de caràcter benèfic i social, a cooperatives d'habitatges i a promotors públics, amb l'objecte de construir habitatge tipificat com a social o promoure la construcció d'habitatges de protecció pública.

e) Mitjançant cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de la referida cessió siga la construcció, sobre el sòl cedit, d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o qualsevol altra de les actuacions establides en l'apartat 1 d'aquest article.

Seixanta-sis. L'article 103, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. L'administració pot expropiar els terrenys dotacionals establits en els plans. En el cas d'expropiació per a formar vials o noves dotacions o equipaments, els costos de l'expropiació poden repercutir-se sobre els propietaris de tota parcel·la edificable a la qual l'actuació dote de la condició de solar.

Seixanta-set. L'article 104 queda redactat de la manera següent:

1. Quan hagen transcorregut cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que s'haja portat a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no resultar possible la distribució justa de beneficis i càrregues en el corresponent àmbit d'actuació, continu o discontinu, els propietaris poden anunciar a l'administració competent el propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme d'acord amb la llei, si transcorren dos anys més des de l'anunci esmentat.

2. Per sol·licitar l'expropiació demandada, el titular de la propietat ha de justificar la impossibilitat d'efectuar la distribució justa dels beneficis i de les càrregues en el marc del pla general. A aquest efecte, els propietaris poden presentar els seus fulls d'apreuament i, transcorreguts tres mesos sense que l'administració competent en notifique l'acceptació o trameta els seus fulls d'apreuament contradictoris, els propietaris poden recórrer a la intervenció del jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració es considera referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

3. El que estableixen els apartats anteriors no es pot aplicar:

a) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.

b) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si, en el moment de l'afectació, els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de la seua naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació mencionades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

c) Als propietaris que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals, o quan conste l'obtenció d'un rendiment econòmic, estiga o no emparat mitjançant la corresponent llicència.

4. Si, abans de transcórrer els terminis establits en aquest precepte, s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en un sector o una unitat d'execució a l'efecte de la seua gestió, els terminis queden interromputs. El còmput dels terminis s'ha de reprendre si transcorre un any sense haver-se produït l'aprovació definitiva.

5. Els propietaris de les reserves d'aprofitament, prèvia justificació de la impossibilitat de transferir la reserva, podran sol·licitar l'expropiació i exercir els drets regulats en els punts 1 i 2, respecte dels terrenys que van cedir, en el termini establert en l'article 84 de la Llei 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, sense que li siga d'aplicació la regulació contemplada en la frase última de l'esmentat article: «Aquesta suspensió de termini no afecta les reserves d'aprofitament ni cap cas en què l'administració ja haja obtingut i ocupat els terrenys».

6. L'exercici del dret a instar l'expropiació per llei exigeix l'acreditació fefaent per part del sol·licitant de la seua condició de propietari o drethavent dels terrenys dotacionals corresponents, i també d'haver tingut la condició de propietari durant la totalitat dels terminis a què es refereixen els apartats primer i segon d'aquest article o de drethavent des de la mort del propietari, i sense aquest requisit no pot ser ben valorat pel jurat provincial d'expropiació forçosa. En el cas de produir-se una transmissió onerosa de la propietat durant el transcurs dels referits terminis, se n'ha de reiniciar el còmput per al nou propietari.

7. Les transmissions entre vius d'aquells terrenys qualificats com a dotació pública en qualsevol de les categoria relacionades en l'apartat 1.2 de l'annex IV, en què concórreguen les condicions a què es refereix l'apartat primer d'aquest article, estan subjectes als drets de tanteig i retracte per part de l'ajuntament o l'administració competent per a la seua obtenció.

El dret de tanteig pot exercir-se dins el termini màxim de tres mesos comptadors a partir de la notificació fefaent a l'administració, prèvia a la transmissió efectuada pel propietari.

El dret de retracte pot exercir-se en el termini màxim d'un any comptador a partir del moment en què l'administració tinga constància fefaent de la transmissió. A aquest efecte, els notaris i els registradors que autoritzen o inscriuen, respectivament, escriptures de transmissió de terrenys qualificats com a dotació pública n'han de fer coneixedora l'administració.

8. Quan s'acredite que l'exercici de l'expropiació sol·licitada compromet seriosament els principis d'estabilitat pressupostària, sostenibilitat financera, d'eficiència en l'assignació i la utilització dels recursos públics o de responsabilitat, l'ajuntament pot declarar motivadament la impossibilitat material de complir el que preveu aquest precepte amb vista a la materialització de l'expropiació de béns i drets per ministeri de la llei.

Aquesta declaració, per a ser eficaç, ha d'acordar-se pel ple de l'ajuntament, amb audiència prèvia de l'interessat, i produir-se abans de transcórrer els terminis previstos en aquest precepte i, en tot cas, abans de la resolució del jurat provincial d'expropiació forçosa. La declaració comporta el dret del titular a percebre els interessos legals calculats d'acord amb el preu just aprovat dels terrenys afectats, fins a una efectiva adquisició en el termini màxim de cinc anys.

Seixanta-vuit. L'article 106, apartat 1.c, queda redactat de la manera següent:

Article 106. Procediment de taxació conjunta

1. Quan s'aplique el procediment de taxació conjunta, l'administració expropiant ha de formar l'expedient d'expropiació, que ha de contenir, almenys, els documents següents:

c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

Seixanta-nou. L'article 110 queda redactat de la manera següent:

Els programes d'actuació integrada tenen els objectius legals següents:

a) Gestionar la transformació física i jurídica de les finques afectades.

b) Urbanitzar completament les unitats d'execució o les parcel·les que comprega, realitzant com a mínim les obres següents:

1.r Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants, tractament d'espais lliures, mobiliari urbà i senyalització.

2.n Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.

3.r Sistema de sanejament i depuració d'aigües residuals, i sistema d'evacuació d'aigües pluvials, mitjançant xarxes separatives. La depuració d'aigües residuals s'ha de fer mitjançant la

connexió al sistema públic existent o, excepcionalment, mitjançant la construcció d'un sistema propi.

4.t Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.

5.è Xarxa d'enllumenat públic.

6.è Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.

c) Executar les obres de connexió i integració adequada de la urbanització amb la xarxa viària i de mobilitat, i amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, de comunicacions i de serveis públics existents.

d) Suplementar les infraestructures i els espais públics o les reserves dotacionals en el que és necessari per a mantenir equilibradament o millorar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servei existents i exigibles.

e) Obtenir gratuïtament, a favor de l'administració:

1.r Els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a aquesta pel planejament.

2.n Les parcel·les que corresponguen legalment, amb destinació al patrimoni públic de sòl. L'adscripció de cessions externes ha de complir les regles d'equidistribució del planejament.

f) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis.

g) Realitzar obres determinades de rehabilitació o edificació, d'ús públic o privat, en els supòsits que estableix aquesta llei.

h) Per a garantir el dret al real·lotjament de les persones residents afectades per una actuació, el promotor de l'actuació urbanística està obligat a oferir un habitatge de substitució que tinga les condicions d'habitabilitat pròpies d'un habitatge de protecció oficial. L'habitatge de substitució ha d'estar situat preferentment en el mateix barri, excepte per acord explícit entre la persona afectada i el promotor o justificació de la impossibilitat de complir aquest requisit, segons els termes que s'establisquen reglamentàriament. En aquest últim cas l'habitatge de substitució ha d'estar situat en el lloc més pròxim possible a la residència afectada.

Setanta. L'article 111, apartats 3 i 4.d, queda redactat d'aquesta manera:

3. En absència d'ordenació detallada, o quan aquesta, o l'ordenació estructural, pretenga modificar-se, al programa d'actuació integrada s'ha d'adjuntar un pla parcial, pla de reforma interior, estudi de detall o modificació del pla d'ordenació detallada. Aquests plans han d'establir, completar o remodelar l'ordenació detallada o estructural, en tots o alguns dels seus aspectes, i s'han de tramitar i aprovar juntament amb el programa d'actuació integrada.

Quan el programa el gestione de forma indirecta un agent urbanitzador o els propietaris, i excepte les especificitats establides en l'article 36.4 d'aquesta llei per a les actuacions integrades en sòl urbà, els instruments de planejament que s'adjunten al programa no poden:

a) Canviar la classificació de més d'un 10 % de la superfície del sòl que s'ha de gestionar en el programa.

b) Modificar l'ús predominant que el planejament preveja per als sòls urbanitzables objecte de la programació.

c) Augmentar o disminuir en més d'un 10 % l'edificabilitat prevista en el planejament per als sòls afectats.

4. [...] d) Memòria de viabilitat econòmica i de sostenibilitat econòmica, en els termes establits per la legislació de l'Estat sobre el sòl i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Setanta-u. Es modifica la redacció de l'article 113, amb el text següent:

Article 113. Modalitats de la gestió urbanística

1. La condició d'urbanitzador prioritàriament ha d'assumir-la en exercici directe de les seues competències, l'administració mateixa o els organismes, les entitats o les empreses de capital íntegrament públic que en depenguen, en règim de gestió directa del programa d'actuació integrada.

2. Quan l'administració, per raons d'insuficiència de mitjans personals o materials o altres circumstàncies que han de quedar justificades en l'expedient, decidisca no fer-se càrrec de la gestió directa de la funció urbanitzadora, pot adoptar acord motivat d'assignació de la gestió urbanística del programa d'actuació integrada als propietaris del sòl de l'àmbit de l'actuació.

3. En absència de gestió directa per l'administració i de gestió pels propietaris, la condició d'urbanitzador pot atribuir-se, sempre que s'aprecie la viabilitat de l'actuació, en règim de gestió indirecta, a un particular o una empresa mixta mitjançant un procediment de pública concurrència.

4. En tot cas, l'adquisició, pel procediment i en les condicions previstes en aquesta llei, de la condició d'urbanitzadora per persona diferent de la pròpia administració urbanística o les seues entitats instrumentals, ha de ser sempre a compte i risc de l'urbanitzador i comporta la

transferència del risc operacional inherent a la realització del conjunt d'actuacions que incorpore l'adjudicació.

Setanta-dos. Es modifica la redacció de l'article 114, el qual queda redactat de la manera següent:

1. L'administració actuant podrà assignar la condició d'urbanitzador, en règim de gestió urbanística per propietaris, als titulars de sòl que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

a) El propietari únic o els propietaris de la totalitat dels terrenys de titularitat privada de l'àmbit del programa d'actuació integrada.

b) Els propietaris de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que formulen i assumisquen l'execució del programa d'actuació integrada que disposen de més del 60 per cent de la superfície dels terrenys de l'àmbit de l'actuació descomptats els sòls que ja siguin d'ús i domini públic.

c) Els propietaris de terrenys, a l'agrupació d'interès urbanístic o a les entitats mercantils o altres persones jurídiques sempre que disposen del 50 per cent de la superfície dels terrenys de l'actuació descomptats els sòls que ja siguin d'ús i domini públic i, a més, obtinguen l'acceptació dels titulars de més del 40 per cent de les parcel·les registrals privades de l'àmbit esmentat.

2. En el cas d'actuacions en el medi urbà, poden actuar per gestió urbanística per propietaris els subjectes obligats a què es refereix l'article 17.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

3. En els supòsits indicats anteriorment, la designació de l'urbanitzador s'acorda per l'administració en aprovar el programa d'actuació integrada en règim d'excepció licitatòria i segons els termes d'aquest expressats en el conveni urbanístic corresponent.

Setanta-tres. L'article 117, apartats 1 i 2, queda redactat de la manera següent:

1. Les administracions públiques, en l'àmbit de les seues competències respectives, per si mateixes o a través d'organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, mitjançant gestió directa, poden promoure programes d'actuació integrada, i també els instruments per al desenvolupament i l'execució d'aquesta.

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió directa es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquesta llei, es tramitaran conforme al procediment de l'article 57 d'aquesta llei, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègica previstes en els articles 50 i 51.

Setanta-quatre. En l'article 118, s'afegeixen els apartats 2 a 4, que queden redactats d'aquesta manera:

2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió pels propietaris es tramitaran conforme al procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, i aquest haja sigut sotmès a avaluació ambiental i territorial estratègica d'acord amb la legislació estatal i a aquesta llei, es tramitaran conforme al procediment de l'article 57 d'aquesta llei, sense que hagen d'efectuar-se les actuacions d'avaluació ambiental estratègiques previstes en els articles 50 i 51. Així mateix, regirà en aquests supòsits el que preveu l'article 156 d'aquesta llei respecte de la selecció de l'empresari constructor en els supòsits de gestió indirecta.

3. En concret, per a aquests programes els propietaris han d'iniciar la tramitació del procediment segons el que hi ha establert en l'article 121 d'aquesta llei. Només es pot aplicar el que hi ha establert en l'article 121, apartat 4, últim paràgraf, en el cas que calga un instrument de planejament, a l'efecte de la realització de les actuacions d'avaluació ambiental estratègica establides en els articles 50 i 51 d'aquesta llei.

4. Després d'haver-se admès a tràmit la iniciativa o d'haver-se rebut el document ambiental en el cas que la proposta incorpore un document de planejament, l'alcaldia ha d'efectuar les actuacions següents:

a) Ha de requerir l'aspirant a agent urbanitzador perquè en el termini màxim de tres mesos presente la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i proposició juridicoeconòmica.

b) Ha d'establir l'import de la garantia provisional en aquells supòsits en què resulte exigible.

Setanta-cinc. L'article 121, apartats 2 i 4 últim paràgraf, queda redactats d'aquesta manera:

2. L'administració o els particulars interessats a promoure un programa d'actuació integrada, siguin o no propietaris dels terrenys, han d'elaborar un document de sol·licitud d'inici del procediment, que expresse les característiques essencials de la seua iniciativa i justifique l'oportunitat de proposar l'actuació urbanística, amb el contingut següent:

- a) Objectius del programa.
- b) Abast, àmbit i contingut de l'alternativa que es proposa.
- c) Desenvolupament previsible del programa.
- d) Descripció del territori abans de l'aplicació del pla en l'àmbit afectat.
- e) Efectes previsibles sobre el medi ambient i sobre els elements estratègics del territori.
- f) La incidència en els instruments de planificació urbanística i sectorial existents.

4. [...] Quan la iniciativa s'acompanye d'un instrument de planejament, a més de la documentació de l'apartat anterior, s'ha de presentar un document inicial estratègic. En aquests casos l'alcaldia, si resol l'admissió a tràmit, ha d'acordar seguir les actuacions establides en els articles 50 i 51 d'aquesta llei, a l'efecte que s'emeta el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o l'informe ambiental i territorial estratègic, segons pertoque.

Setanta-sis. L'article 122, apartats 1 i 9, queda redactat de la manera següent:

1. En el termini màxim d'un mes des de l'admissió a tràmit de la iniciativa, o des de la recepció del document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic, l'ajuntament en ple ha d'aprovar les bases de programació que han de regir la contractació de l'agent urbanitzador.

9. Les bases de programació s'han de publicar en el perfil del contractant de la pàgina web de l'ajuntament, com també els tràmits essencials de l'expedient de selecció i adjudicació de la condició d'urbanitzador.

Setanta-set. L'article 124, apartats 1, 4, 5 i 9, queda redactat de la manera següent i s'afegeix un apartat 10:

1. Finalitzat el termini de presentació d'ofertes, l'ajuntament sotmetrà totes les alternatives tècniques a informació pública i a consultes amb les administracions públiques afectades, d'acord amb l'article 53 o 57 d'aquesta llei, segons escaiga, i ho notificarà als titulars cadastrals i registrals dels terrenys inclosos en l'actuació, com també a les persones, les associacions, les plataformes o els col·lectius que s'hagen personat o aportat suggeriments a les distintes fases d'aprovació del programa.

4. Si, d'acord amb el que estableixen els apartats 7 i 8 d'aquest article, l'ajuntament introdueix alteracions en l'alternativa tècnica, ja siga per reelaboració de les propostes concurrents o d'altres raons d'interès públic, que la modifiquen substancialment, l'ajuntament està obligat a dur a terme una informació pública addicional de l'alternativa tècnica amb les modificacions, per un termini de vint dies hàbils amb caràcter previ a l'adopció de l'acord respectiu. Cal tenir idèntica cautela en el cas que aprovar l'alternativa tècnica puga comportar modificar l'ordenació estructural.

5. L'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada ha de ser escollida per l'òrgan competent de l'ajuntament en el termini màxim de sis mesos des de la finalització del termini de presentació d'alternatives tècniques, d'acord amb el que hi ha establert en l'apartat 7 d'aquest article. El còmput del termini s'ha d'interrompre en els supòsits en què l'alternativa tècnica necessite avaluació ambiental i territorial estratègica fins a la notificació de la declaració ambiental i territorial estratègica. La falta de resolució expressa en el termini establert permet als licitadors retirar les ofertes i sol·licitar la compensació econòmica per l'import dels costos d'elaboració del document del programa d'actuació presentat, quan la demora siga per causa imputable a l'administració actuant. L'administració no pot declarar deserta una licitació quan hi haja alguna oferta o proposició que siga admissible d'acord amb els criteris que figuren en les bases de programació.

9. L'acord de l'òrgan municipal competent de selecció de l'alternativa tècnica s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província. Aquest acord pot ser objecte de recurs administratiu de conformitat amb la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i la legislació reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

10. Pel que fa a les actuacions prèvies al procediment d'aprovació i adjudicació del programa d'actuació integrada, selecció de l'urbanitzador i les seues relacions amb l'administració actuant i tercers interessats quan no estiga expressament regulat en aquesta llei, les seues normes de desenvolupament i les bases de programació respectives, es regularà amb caràcter supletori d'acord amb el que determine la legislació de contractes del sector públic.

Setanta-vuit. L'article 125, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. L'ajuntament ha de fer constar en l'anunci, i en els avisos als contigus i afectats, la possibilitat de presentar proposicions juridicoeconòmiques al programa d'actuació integrada, durant el termini de cinquanta-dos dies, comptats des de la publicació de la dita convocatòria en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Setanta-nou. L'article 127, apartats 1, 3 i 4, queda redactat de la manera següent:

1. Una vegada hagen conclòs les actuacions anteriors, en el termini màxim de deu dies, l'alcaldia o l'òrgan municipal competent segons el que hi ha establert en la legislació de contractes del sector públic ha de:

a) Designar amb la condició d'urbanitzador qui en resulte mereixedor i declarar aprovat el programa d'actuació integrada escollit.

b) Citar l'urbanitzador electe per a subscriure el conveni de programació. Si l'urbanitzador desatén l'emplaçament, decaurà en el seu dret, i aquest pot passar al candidat següent.

c) Ordenar la inscripció en el Registre de Programes d'Actuació i la publicació de la resolució aprovatòria i del conveni de programació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article.

3. Els programes desenvolupen el seu efecte a cap de quinze dies de la publicació en el butlletí oficial de la província del text íntegre del conveni de programació o les normes d'actuació. En aquesta publicació, s'ha d'expressar el número de registre i la data d'inscripció en el Registre de Programes d'Actuació.

4. La garantia provisional prestada per l'urbanitzador seleccionat s'ha de mantenir fins a la signatura del conveni de programació, moment en què ha de constituir una garantia definitiva per un import equivalent al 2 % de les càrregues del programa que ha de regir fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte ha de completar-se la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a almenys un 5 % de les càrregues d'urbanització establides en el programa.

Vuitanta. L'article 130 queda redactat de la manera següent:

Els proponents d'alternatives o els documents tècnics escollits, o aplicables per al desenvolupament del programa d'actuació integrada, si no resulten designats urbanitzadors, poden reclamar a aquest, llevat de pacte en contra, amb càrrec a la primera quota de les càrregues d'urbanització, el dret de reintegrament de les despeses de projectes, justificades convenientment. Així mateix, llevat de pacte en contra, poden reclamar a l'urbanitzador adjudicatari un premi del 20 % de les despeses del projecte, que s'ha de pagar abans dels trenta dies des de la data d'emissió la primera quota de les càrregues d'urbanització.

Vuitanta-u. L'article 131 queda redactat de la manera següent:

L'execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regeixen per les previsions del programa, per les bases de programació, pel que hi ha establert en aquesta llei i les normes que la desenvolupen i, en tot allò sense referència en aquestes, pel que hi ha disposat en la legislació sobre contractes del sector públic.

Vuitanta-dos. L'article 132, apartat 3, queda redactat com segueix:

3. L'urbanitzador ha de respondre, davant les persones afectades, dels danys i els perjudicis que els cause, excepte quan actue executant ordres directes de l'administració, i en aquest cas és l'administració la que s'ha de responsabilitzar dels danys i els perjudicis causats.

Vuitanta-tres. L'article 143 queda redactat d'aquesta manera:

1. Els propietaris retribueixen a l'urbanitzador en metàl·lic o en terrenys, o en la modalitat de retribució mixta, segons manifesten en el seu escrit d'adhesió al programa d'actuació integrada, les despeses pressupostades en aquest com a màxim, de conformitat amb l'article 144 d'aquesta llei, sense perjudici de la retaxació de càrregues. La correlació entre el cost dinerari de les càrregues i el valor del sòl es determina en el programa d'actuació integrada per mitjà del coeficient de canvi, excepte un altre acord entre els interessats.

2. La retribució serà en metàl·lic quan la consolidació de l'àmbit impedisca materialment la retribució en terrenys.

3. La retribució en terrenys pot ser establida amb caràcter forçós quan els terrenys que així siguen adquirits per un urbanitzador públic corresponguen a la reserva legal destinada a

habitatges de protecció pública i es valoren de conformitat amb el preu màxim que se seguisca d'aquesta vinculació.

4. En gestió directa, l'administració actuant ha de determinar en l'aprovació del programa d'actuació si els propietaris i els titulars de drets afectats per l'actuació urbanitzadora paguen les despeses d'urbanització en metàl·lic o en terrenys.

5. En gestió indirecta i en gestió per propietaris, es presumeix escollida la retribució en terrenys a falta de constitució de garantia per la totalitat de l'import del pagament en metàl·lic, en forma i termini, en la part no garantida. Aquesta circumstància l'ha de notificar l'urbanitzador a l'administració i al propietari.

6. Les càrregues variables sorgides després de l'aprovació del projecte de reparcel·lació s'han de retribuir en metàl·lic.

Vuitanta-quatre. S'afegeix un apartat 4 a l'article 144:

4. Les càrregues d'urbanització corresponents a l'execució del sistema de sanejament i depuració, quan el programa d'actuació incloga la construcció d'un sistema propi, han de ser costejades totalment amb càrrec a l'actuació urbanística. Quan el programa d'actuació incloga la connexió de l'actuació al sistema públic, l'actuació urbanística ha de participar en les despeses de construcció o ampliació de les infraestructures públiques, amb independència de quin siga l'estat d'execució, en la part corresponent a l'actuació urbanística de què es tracte. Aquest ingrés ha de ser transferit per l'administració actuant o per l'urbanitzador a la Generalitat, d'acord amb la normativa sectorial corresponent, llevat que s'establisca un pacte a través dels acords que es prevegen en els instruments previstos en la normativa aplicable en matèria de sector públic.

Vuitanta-cinc. L'article 147, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

3. La tramitació de la retaxació de càrregues pot iniciar-se d'ofici o a instància de l'urbanitzador; exigeix audiència de les persones afectades, pel termini d'un mes, i aprovació per l'òrgan que va aprovar el programa d'actuació integrada en el termini de tres mesos des de l'inici. No es pot sol·licitar la retaxació de càrregues una vegada lliurades les obres a l'administració i subscriu l'acta de recepció d'obres per l'administració, excepte per resolució judicial ferma.

Vuitanta-sis. L'article 149, apartat 4, queda redactat de la manera següent:

4. Els canvis o els suplementes en la liquidació provisional requereixen audiència a les persones afectades abans de l'aprovació administrativa. En el supòsit de retaxació de càrregues o canvis en el programa, l'urbanitzador pot sol·licitar que es practique una nova afectació en la quantia que aprobe l'administració actuant, fins a cobrir l'increment de l'import total degut per compte de cada finca resultant.

Vuitanta-set. L'article 151 queda redactat de la manera següent:

1. En atenció a les circumstàncies concurrents, l'ajuntament pot exigir als licitadors, o, si escau, als propietaris aspirants a urbanitzador, la constitució d'una garantia provisional que responga del manteniment de les seues ofertes fins a la signatura del conveni de programació, i han de justificar de manera suficient en l'expedient les raons de l'exigència. Aquesta garantia no pot ser superior al 2 % de l'estimació aproximada de les càrregues del programa d'actuació integrada efectuada per l'ajuntament.

2. Els urbanitzadors designats han d'assegurar els seus compromisos amb una garantia definitiva per un import equivalent al 2 % de les càrregues del programa fins a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Després de l'aprovació d'aquest projecte, ha de completar-se la garantia definitiva d'acord amb les bases de programació fins a un 5 %, com a mínim, del valor de les càrregues d'urbanització establides en el programa d'actuació integrada. Aquesta fiança respon de les seues obligacions generals davant l'administració i és independent i addicional respecte de les establides per aquesta llei en desenvolupament del programa d'actuació integrada que regulen els articles següents. Les bases de programació poden augmentar justificadament l'import de la garantia definitiva fins al 10 %. Aquesta garantia s'ha de constituir abans de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

3. L'administració actuant, els organismes, les entitats o les empreses de capital íntegrament públic, per a assumir mitjançant gestió directa el desenvolupament d'un programa d'actuació, n'hi haurà prou que comprometen crèdit amb càrrec al seu pressupost per l'import equivalent a un 5 % del cost total de les càrregues del programa.

Vuitanta-vuit. S'afegeix l'apartat 4 a l'article 152:

4. En els supòsits a què es refereix l'apartat anterior, llevat que s'haja constituït una garantia financera pel compliment dels deures de l'urbanitzador, la resolució del programa implica que l'ajuntament quede com a titular fiduciari de les parcel·les corresponents. Si s'efectua una altra adjudicació del programa, aquestes parcel·les s'han d'adjudicar al nou urbanitzador en concepte de retribució. En el cas que es tramite la reversió de la reparcel·lació, s'ha de dur a terme la restitució als que hagen retribuït en terrenys.

Vuitanta-nou. L'article 153, apartat 1, incís final, i 3, queda redactat de la manera següent:

1. En optar un propietari per la retribució en metàl·lic a l'urbanitzador, els terrenys de la seua propietat inclosos en l'àmbit de l'actuació, i els adscrits a aquella, estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures urbanístics, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl. L'afectació real pot substituir-se per garantia financera o garantia hipotecària, d'acord amb l'article 150 d'aquesta llei i en els termes de la legislació estatal del sòl respecte de les obligacions derivades del compte de liquidació provisional. No obstant això, ha de mantenir-se l'afectació real o, si escau, la garantia financera o hipotecària que establisca l'urbanitzador i que aprobe l'administració, respecte de la diferència entre la liquidació provisional i la definitiva.

3. Una vegada aprovat el compte de liquidació definitiva, pot cancel·lar-se l'afectació real a instància del titular del domini o qualsevol altre dret real sobre la finca, adjuntant a la sol·licitud un certificat de l'òrgan actuant que acredite que ha sigut garantit mitjançant fiança el compte de liquidació definitiva referent a la finca de què es tracte. Igualment, i excepte tercer protegit per l'article 34 de la Llei hipotecària, pot practicar-se la nota d'afectació real en substitució de la fiança constituïda anteriorment.

Noranta. Els articles 160 i 161 es refonen en l'article 160.

L'article 162 es renumera com article 161.

L'article 160 queda redactat com segueix:

Article 160. Finalització normal del programa d'actuació integrada. Recepció i conservació de la urbanització

1. El programa d'actuació integrada conclou amb la recepció o la posada en servei de les obres d'urbanització. Les obres d'urbanització públiques han de ser rebudes per acte exprés de l'administració en el termini de tres mesos des del seu oferiment formal. Tanmateix, transcorreguts tres mesos des de l'oferiment sense que hi haja resolució expressa de l'administració, les obres s'entenen rebudes. També s'entenen rebudes des que queden obertes a l'ús públic. Des de la recepció expressa o des que queden obertes a l'ús públic, queden en període de garantia durant dotze mesos, en què l'urbanitzador ha de respondre dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat aquest període, pertoca la devolució de les garanties de promoció del programa d'actuació integrada.

2. És possible la recepció parcial de les obres d'urbanització per fases de funcionalitat autònoma.

3. La recepció s'entén sense perjudici de les accions, fins i tot civils, que assistisquen l'administració o els administrats, per danys derivats de vicis ocults.

4. La conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament des de la seua recepció; abans és de l'urbanitzador, excepte la reparació de vicis constructius. No té validesa tot pacte o disposició que pretenga traslladar aquesta competència a persones privades, propietaris o associacions de propietaris, sense col·laboració i control públic o sense condicions o per temps indeterminat.

5. La conservació de les obres d'urbanització es pot fer per gestió directa o per gestió indirecta. En el cas de gestió indirecta, la contractació de la conservació de la urbanització s'ha de fer de conformitat amb la legislació de contractes del sector públic. Tanmateix, els administrats poden constituir i integrar-se voluntàriament en associacions privades de conservació de la urbanització, l'objecte de les quals siga la conservació de les obres públiques d'urbanització i el manteniment de serveis extraordinaris que siguen d'interès particular.

Noranta-u. Els articles 163 i 164 es refonen en l'article 162, que queda redactat com segueix:

Article 162. Finalització anormal del programa d'actuació integrada. Caducitat i resolució

1. L'administració ha d'acordar la finalització del programa d'actuació integrada quan es produïska la caducitat del seu terme. La caducitat dóna lloc, segons els casos, a les conseqüències previstes respecte de la renúncia o la remoció del programa d'actuació integrada.

2. L'administració ha d'acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:
 - a) Remoció de l'urbanitzador en les seues funcions, sense substitut autoritzat.
 - b) Renúncia de l'administració a la programació o de comú acord amb l'urbanitzador.
3. Així mateix, l'administració pot acordar la resolució del programa d'actuació integrada per:
 - a) Causa de força major.
 - b) Canvi legítim en els criteris de planejament o programació, d'acord amb el que hi ha establert en aquesta llei.
4. Serà revocada la seua comanda a l'urbanitzador quan incórrega en:
 - a) Infraccions urbanístiques o mediambientals greus o molt greus, amb relació a l'àmbit programat.
 - b) Obstaculització de l'exercici dels drets i els deures urbanístics dels afectats per la programació o la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa d'actuació.
 - c) Incompliment greu dels seus compromisos, falta de prestació de garanties o alguna altra infracció dels deures de l'urbanitzador directament imposats per la llei o estipulats amb caràcter essencial en el conveni de programació.
 - d) Inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns, excepte pròrroga expressa i justificada.
 - e) Renúncia injustificada.
 - f) Incapacitat legal sobrevinguda de l'urbanitzador per a l'exercici de la seua tasca, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.
5. L'acord de revocació comporta, amb la ponderació prèvia de les circumstàncies de cada cas, algun o alguns dels efectes següents:
 - a) La confiscació de les garanties.
 - b) La imposició de penalitats.
 - c) La indemnització dels danys i els perjudicis irrogats a l'administració o als afectats.
6. Els canvis regulats en les lletres a i b de l'apartat 3 d'aquest article s'han adoptat preveient les compensacions econòmiques que, si escau, procedisquen a favor de l'urbanitzador o dels propietaris.
7. La renúncia, unilateral de l'administració o per mutu acord, mitjançant causa justificada, dona lloc, en la mesura procedent, a la devolució de garanties i, si escau, a la compensació a l'urbanitzador.
8. L'acord que cancel·le o resolga el programa d'actuació integrada s'ha de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, amb la comunicació prèvia al Registre de Programes d'Actuació.
9. El termini per a resoldre el procediment de resolució de l'adjudicació dels programes d'actuació integrada és de vuit mesos.

Noranta-dos. L'article 163 queda redactat com segueix:

Article 163. Conseqüències objectives de la caducitat o la resolució del programa d'actuació integrada

1. En resoldre i declarar la caducitat del programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant haurà de resoldre sobre la reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització. L'ajuntament podrà optar per.

a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquesta llei, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de 5 anys prorrogable a 10 anys, si les obres d'urbanització estigueren executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estigueren executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.

b) Deixar sense efectes la reparcel·lació, a través del procediment de reversió del procés reparcel·lador i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establerts en aquesta llei i en l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.

2. A aquests efectes pot:

a) Declarar l'edificabilitat d'aquells solars el propietari dels quals haja contribuït legalment a les càrregues d'urbanització.

b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en què, atès que les obres d'urbanització es troben en un estat avançat, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades; autoritzar, si escau, que el propietari de la parcel·la complete la urbanització en règim d'actuació aïllada, i mantenir la resta dels terrenys en alguna de les situacions a què es refereixen els apartats següents.

c) Declarar la subjecció de l'àmbit de l'actuació, o de part d'aquest, al règim del sòl urbanitzable sense programació o del sòl no urbanitzable.

d) L'administració, en cas de mantenir la gestió indirecta del programa d'actuació integrada, podrà requerir als que van formular proposicions juridicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'ordre derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 126 d'aquesta llei, a fi que accepten l'adjudicació i prossegueixen amb l'execució del programa d'actuació.

e) Subsidiàriament, incoar, si es creu oportú, les actuacions necessàries per a acordar una nova programació del terreny en què el nou urbanitzador, o l'administració en cas d'optar-se per la gestió directa, assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i els recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada a executar la que la substituïska.

f) Començar, si escau, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguen pertinents, dirimint i declarant les responsabilitats i les penalitzacions corresponents i acordant la confiscació de garanties i la imposició de sancions quan procedisca.

g) També podrà acordar-se la directa intervenció gestora de l'administració per a la prossecció provisional del programa d'actuació mentre es resol sobre la seua resolució i, si escau, nova adjudicació.

h) Alçar acta de recepció de la urbanització amb les taxes que corresponguen, realitzar el mesurament i la liquidació de les obres d'urbanització realment executades i, si escau, lliurar-la al nou urbanitzador.

i) Excepte perjudici per a l'interès públic o tercer sense culpa, es pot disposar bé la devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització, en metàl·lic o en terrenys, efectivament satisfetes i no aplicades al seu destinació, als propietaris de terrenys en què no es pense escometre una nova programació, amb modificació prèvia, pel mateix procediment seguit per a la seua adopció, dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa d'actuació cancel·lat, o bé la compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització, amb càrrec a l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan aquesta pertoque.

Noranta-tres. S'elabora un article 164 nou i es renumeren els següents articles: 166, que passa a ser el 165; l'article 167 que passa a ser el 166; i l'article 168 que passa a ser el 167.

L'article 164 queda redactat com segueix:

Article 164. La reversió de la reparcel·lació

1. En resoldre el programa d'actuació integrada l'administració urbanística actuant ha de resoldre sobre la reversió a la situació al moment anterior a l'inici de l'actuació o establir mesures per a la finalització de les obres d'urbanització.

2. En el cas de no haver-se aprovat la reparcel·lació, l'administració, en resoldre el programa d'actuació integrada, ha d'acordar l'adopció de les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys com a sòl no urbanitzable, excepte aquells en què, d'acord amb els criteris de l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana, considere necessari mantenir en la classificació actual per a atendre la demanda de sòl en les seues diferents categories.

3. Si s'ha aprovat definitivament la reparcel·lació, l'ajuntament pot optar per:

a) Adoptar les mesures necessàries, d'acord amb aquesta llei, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini de cinc anys prorrogable a deu anys, si les obres d'urbanització estan executades per davall d'un 20 % del total del programa d'actuació, o per un termini de deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més, si les obres d'urbanització estan executades en més d'un 20 % del total del programa d'actuació.

b) Deixar sense efecte la reparcel·lació, mitjançant el procediment de reversió del procés reparcel·lador i, si escau, acordar les mesures necessàries per a la classificació dels terrenys d'acord amb els criteris establits en aquesta llei i en l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana.

c) Subdividir la unitat d'execució i aplicar la regla de l'apartat a o b en funció de l'anàlisi de cadascun dels àmbits de l'actuació.

4. En el procediment de reversió de la reparcel·lació s'han d'aplicar les regles següents:

a) S'ha de seguir el procediment previst en l'article 92 d'aquesta llei.

b) S'ha d'elaborar un projecte en què les finques inicials han de ser les que es van adjudicar en el projecte de reparcel·lació aprovat, inclosos els sòls dotacionals. Les finques resultants del projecte de reversió han de ser les finques d'origen aportades a la reparcel·lació, si bé per raons justificades, es pot regularitzar la seua configuració.

c) És necessària la intervenció dels titulars de drets i càrregues inscrits, o d'aquells l'existència dels quals conste per una nota al marge en cas de cancel·lació formal, sobre les finques resultants de la reparcel·lació, per a la qual cosa s'ha d'aportar un certificat registral acreditatiu de les titularitats, i s'ha d'estendre una nota marginal de l'inici del procés de reversió.

d) En el projecte de reversió s'han d'indicar les titularitats que han de traslladar-se des de les finques resultants del projecte de reparcel·lació a les creades novament. Els tercers adquirents de les finques resultants de la reparcel·lació s'han d'integrar en el procés de reversió, d'acord amb el que hi ha establert en 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. També s'han d'integrar en el procés de reversió, si escau, els propietaris de finques inicials en el procés reparcel·latori que van rebre una compensació econòmica substitutiva d'adjudicació de finca resultant, per la insuficiència de drets per a rebre adjudicació en parcel·la, si no han ingressat l'import del preu de la compensació o si mantenen la possessió dels terrenys.

e) S'han d'aplicar les regles establides en la normativa bàsica de l'Estat relatives al règim de les titularitats limitades i dels drets i els gravàmens inscrits en les finques d'origen, i a aquest efecte s'han de considerar 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 ha de contenir, quan calga, un compte de liquidació amb les possibles compensacions econòmiques resultants de la devolució de quantitats pagades o percebudes durant la reparcel·lació.

g) L'acte administratiu d'aprovació del procediment de reversió, una vegada ferma en via administrativa, és el títol inscripció en el Registre de la Propietat.

h) A les transmissions de terrenys a què done lloc el procés de reversió de la reparcel·lació se'ls pot aplicar el que hi ha disposat en l'article 23.7 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

5. Abans d'iniciar el procés de reversió de la reparcel·lació, l'administració urbanística actuant pot oferir als propietaris la possibilitat que, en el termini de tres mesos des de la notificació, assumisquen la condició d'urbanitzador mitjançant el règim de gestió pels propietaris previst en aquesta llei. A aquests efectes, el percentatge a què es refereix l'article 114 d'aquesta llei es considera referit a la superfície de terrenys inclosos en la reparcel·lació, exclosos els sòls dotacionals.

Noranta-quatre. L'article 169 es renumera com 168 i se'n modifica la lletra a, que queda redactada de la manera següent:

a) Integrar els propietaris de terrenys que representen més de la meitat de la superfície afectada de l'àmbit d'un programa d'actuació, exclosos els de domini públic. S'ha d'acreditar incorporant a l'escriptura pública de constitució un plànol que identifique l'àmbit de l'actuació i sobre el qual es reflectisquen les parcel·les cadastrals de les finques afectades per aquesta.

Noranta-cinc. L'article 170 es renumera com 169.

D'altra banda, el nou article 170 queda amb la redacció següent:

Article 170. Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar

1. Els municipis estan obligats a elaborar i mantenir en condicions de pública consulta un Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar, en què s'han d'incloure els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals existisca ordre d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Aquesta inclusió té només efectes declaratius, susceptibles de ser extingits mitjançant prova en contra.

2. La inclusió d'un immoble en el Registre Municipal de Solars i Edificis que s'han de Rehabilitar ha de notificar-se al Registre de la Propietat.

3. La inclusió s'ha d'efectuar expressant la causa que la determina, la descripció de l'immoble afectat i, si escau, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics del propietari. Per a la seua constància en el Registre de la Propietat, n'hi ha prou amb la certificació administrativa que, complint els requisits de la legislació hipotecària, transcriba l'ordre d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació en titular registral.

4. Els ajuntaments de més de 20.000 habitants que en el termini de cinc anys des de l'aprovació d'aquesta llei que no tinguin elaborat i en vigor el registre de solars no poden aprovar instruments d'ordenació i gestió que reclassifiquen nous sòls d'ús lucratiu.

Noranta-sis. Es renumeren els articles: 172 com 171; el 173 com 172; el 174 com 173; i el 175 com 174.

A més, es modifica l'apartat 2 de l'article 174, queda redactat com segueix:

2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa s'han de tramitar d'acord amb el procediment establert per als estudis de detall en els termes que recull l'article 57 d'aquesta llei, sense que estiguin sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica.

Noranta-set. S'afegeix un l'article 175 nou:

Article 175. Pagament de les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris beneficiats

Quan l'administració executa obres d'infraestructures, dotacions o equipaments que doten amb algun dels serveis propis de la condició de solar parcel·les determinades, pot imposar als propietaris d'aquestes, mitjançant quotes d'urbanització regulades en l'article 149 d'aquesta llei, el pagament dels costos d'aquestes obres. En aquests casos l'administració ha de calcular les quotes de liquidació d'acord amb els criteris establerts per al seu càlcul en el si d'un projecte de reparcel·lació, inclòs un pla de pagaments para cadascun dels propietaris afectats. Als propietaris amb edificació construïda pot exigir-se'ls el pagament des de l'inici de les obres. A la resta de propietaris no pot exigir-se'ls el pagament de les quotes d'urbanització fins que la parcel·la de la qual cadascun siga titular adquireisca la condició de solar. En aquest cas, la finca quedarà afectada al pagament d'aquesta quota d'urbanització amb caràcter real, de conformitat amb el que hi ha establert en la legislació estatal del sòl.

Noranta-vuit. S'afegeix un apartat 2 a l'article 176:

En els àmbits d'actuacions aïllades, l'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció de parcel·les o solars en sòl urbà requereix, fins que no es desenvolupen programes, que el titular complisca les condicions següents:

- a) Assumir, garantir i complir els compromisos establerts en l'article 178.
- b) Pagar, si escau, l'import dels cànon d'urbanització establerts.
- c) Transmetre a l'administració el sòl dotacional necessari per a urbanitzar dotant la parcel·la amb la condició de solar, sense perjudici de servir-se d'aquesta cessió per a complir el que hi ha disposat en l'apartat següent o, alternativament, reservar-se l'aprofitament del sòl cedit.
- d) Adquirir els excedents d'aprofitament la construcció dels quals siga obligatòria o que es pretenguin edificar.

El ple compliment de totes les condicions anteriors pel propietari d'una parcel·la urbana o d'un solar li reporta la patrimonialització de l'aprofitament urbanístic i la consegüent obligació de materialització amb subjecció al termini establert en la llicència o en aquesta llei.

Noranta-nou. Es modifica el títol de l'article 177, es modifica la lletra c de l'apartat 2 i s'afegeix un apartat 4:

Article 177. Condició jurídica de solar. Adquisició i pèrdua

2. [...] c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram connectada amb estació depuradora d'aigües residuals.

L'evacuació a sèquies o fosses sèptiques de les aigües residuals no justifica la dotació d'aquest servei. Tanmateix, en els supòsits en què no s'estime justificada la instal·lació d'un sistema col·lector, bé per no suposar cap avantatge per al medi ambient o bé perquè la seua instal·lació impliqui un cost excessiu amb relació a la utilització de sistemes individuals, es poden utilitzar aquests sistemes individuals o altres sistemes adequats que impliquen un nivell de protecció ambiental equivalent a l'assolit mitjançant el sistema de clavegueram connectat amb estació depuradora.

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

Cent. L'article 178 queda redactat com segueix:

1. Les parcel·les que no tinguin la condició de solar per a ser edificades requereixen la conversió prèvia en solar o que se'n garantisca suficientment la urbanització simultània a

l'edificació, mitjançant la consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries i el compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització; cal incloure aquesta condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la simultaneïtat ha d'estipular aquesta condició per a la seua eficàcia, que s'ha de fer també constar en les escriptures d'obra nova que s'atorguen i en les inscripcions que es practiquen.

Tanmateix, les edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquesta llei en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir llicència d'ocupació o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, compten amb sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

2. Els solars o les parcel·les han de ser edificats, en els terminis i les condicions establides pel planejament, alçant i sufragant les càrregues d'urbanització que els graven i compensant, si escau, l'excedent d'aprofitament. Per als casos d'atribució d'increment d'aprofitament establert mitjançant la revisió o la modificació del pla, s'ha de satisfer la cessió de sòl dotacional corresponent segons aquesta llei i la del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes de l'article 77 d'aquesta llei.

3. Als efectes del que hi ha disposat en aquesta llei, s'entén per parcel·la la superfície delimitada d'acord amb el pla, susceptible de servir com a suport de l'edificació.

Cent u. L'article 179 queda redactat de la manera següent:

1. Els propietaris de solars i edificis que s'han de rehabilitar han de sol·licitar llicència d'edificació en el termini establert en el pla o en el programa d'actuació. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que el terreny haja adquirit la condició de solar, o de sis mesos des que s'haja emès l'ordre de conservació o rehabilitació corresponent.

Els propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit d'una actuació aïllada en sòl urbà han d'iniciar el procés d'edificació i, si escau, urbanització, en el termini establert en el pla. Si el pla no determina el termini, aquest ha de ser de dos anys des que siga possible la programació com a actuació aïllada.

Els plans han de fixar els terminis d'edificació de solars i, si escau, urbanització d'actuacions aïllades en sòl urbà atenent les circumstàncies econòmiques, socials i d'ordenació urbana, sense que en cap cas aquest termini no pugua ser superior a sis anys.

2. Els propietaris dels solars i els immobles assenyalats en el número 1 anterior han d'iniciar l'edificació o la rehabilitació, i, si escau, la urbanització, a què estiguen obligats i acabar-la en els terminis fixats pel pla o el programa i concretats en la llicència municipal. En defecte d'aquests terminis es considera que la persona interessada disposa d'un termini de sis mesos per a iniciar les obres i de vint-i-quatre mesos per a acabar-les, encara que s'admeten interrupcions en aquests terminis que no poden excedir, en total, de sis mesos.

3. Els ajuntaments en municipis de població de més de 10.000 habitants han delimitar àmbits a l'efecte de dictar ordres d'edificació, rehabilitació o execució d'actuacions aïllades, atenent a un estudi objectiu de la demanda real d'habitatge en la zona o, si escau, de sòl per a activitats productives, i d'acord amb criteris materials o territorials, expressos i objectius de prioritat en el foment de l'edificació. Si els ajuntaments no delimitaren aquests àmbits en el termini d'un any des de l'entrada en vigor de la llei per la qual es modifica la Llei 5/2014, de 15 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, s'ha de presumir que aquest àmbit coincideix:

a) Amb el sòl d'ús residencial del municipi efectivament urbanitzat abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/94, reguladora de l'activitat urbanística.

b) Amb tot el sòl urbà d'ús terciari o industrial.

En els municipis de població inferior a 10.000 habitants, la delimitació d'àmbits d'actuació i les obligacions derivades d'aquests, regulades en aquest precepte i concordants, és una facultat discrecional de l'ajuntament.

Cent dos. L'article 180 queda redactat com segueix:

Article 180. Deure de conservació i rehabilitació i inspecció periòdica d'edificacions

1. Els propietaris de construccions i edificis han de mantenir en condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat, realitzant els treballs i obres necessàries per a conservar aquestes condicions o ús efectiu que permeten obtenir l'autorització administrativa d'ocupació o títol equivalent per a la destinació que els siga propi.

2. Els propietaris de tota edificació amb ús residencial destinat a habitatge d'antiguitat superior a cinquanta anys, en els termes i les condicions que haja determinat reglamentàriament la conselleria competent en matèria d'habitatge, han de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'una inspecció tècnica, a càrrec de facultatiu competent que avalue l'estat de conservació de l'edifici.

3. Les inspeccions tècniques en edificis amb ús residencial s'han de fer d'acord amb el document informe d'avaluació de l'edifici, que preveu aspectes relatius a l'estat de conservació, però també respecte a l'accessibilitat universal i a l'eficiència energètica segons els apartats següents:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici reflectint els resultats de la inspecció, indicant els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar-ne l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructurals, o per a mantenir-ne o rehabilitar-ne les dependències adequant-les a l'ús a què es destinen.

b) Avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb diversitat funcional per a l'accés i utilització de l'edifici, establint si és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per a satisfer-les.

c) Avaluació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment que s'establisca reglamentàriament.

4. L'eficàcia a efectes administratius de l'informe d'avaluació de l'edifici, d'ús residencial, en requereix la inscripció en el registre autonòmic habilitat a aquest efecte.

5. Els propietaris d'edificis d'ús residencial que pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'emprendre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, han de disposar de l'informe d'avaluació de l'edifici corresponent amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

6. La conselleria competent en matèria d'habitatge podrà exigir als propietaris l'exhibició de l'informe d'avaluació de l'edifici i que estiga vigent. Si aquest no s'ha efectuat, pot fer-lo d'ofici a costa dels obligats. Així mateix tindrà la potestat per a la iniciació, la instrucció i la resolució dels procediments sancionadors derivats de l'incompliment d'aquesta obligació, regulats en l'article 264.2 d'aquesta llei.

Els ajuntaments poden igualment exigir l'exhibició o l'emissió de l'informe d'avaluació si es posa de manifest la possible existència de danys estructurals o perill per a les persones o les coses, a l'efecte de dictar les ordenes d'execució corresponents.

7. La resta dels propietaris de construccions i edificis amb tipologies i usos no residencials de més de cinquanta anys han de fer la inspecció tècnica a què es refereix l'apartat 3.a d'aquest article almenys cada deu anys, en els termes i les condicions que reglamentàriament es determine.

Cent tres. S'afegeix l'article 180 bis:

Article 180 bis. Deure de dotació de serveis urbanístics bàsics i d'incorporació de mesures d'integració paisatgística

1. Els propietaris, i la resta d'obligats d'acord amb la legislació del sòl de l'Estat, d'edificacions que siguin susceptibles d'albergar usos residencials, industrials o terciaris, estiguen situades en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals s'ubica l'edificació dels serveis urbanístics bàsics, en els termes següents:

a) En el cas d'edificacions en sòl urbà, han de realitzar les actuacions necessàries per a dotar els terrenys sobre els quals s'erigeixen de la condició de solar, d'acord amb l'article 177 d'aquesta llei, bé siga mitjançant llicència urbanística o programa d'actuació integrada o aïllada.

b) En el cas d'edificacions en sòl urbanitzable, han de realitzar les actuacions necessàries per a dur a terme la transformació urbanística dels terrenys fins que adquirisquen la condició de solar d'acord amb el títol II del llibre II de la llei. A falta d'això, i fins que es realitze la urbanització, han de dotar els terrenys dels serveis urbanístics exigibles per a les edificacions en sòl no urbanitzable.

c) En el cas d'edificacions en sòl no urbanitzable han de disposar dels serveis urbanístics en els termes establits en l'article 197 d'aquesta llei, si es tracta d'edificacions aïllades, o segons el que hi ha disposat en els articles 210 i següents, si es tracta d'edificacions que han d'incloure's en àmbits subjectes a una actuació de minimització d'impactes.

2. Les actuacions sobre les edificacions en sòls urbanitzables sense programació i en sòls no urbanitzables a què es refereix l'apartat anterior, han d'incorporar les mesures d'integració paisatgística necessàries per a complir el que preceptuen l'article 20.2 del text refós de la llei de

sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i els articles 8 i 196 d'aquesta llei. Aquesta obligació també pot incloure actuacions sobre elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució de l'aspecte originari d'aquests o coadjuvar a la millor conservació.

3. En els sòls urbans o urbanitzables el compliment d'aquests deures s'ha d'efectuar a través dels procediments de transformació urbanística regulats en el títol II del llibre II d'aquesta llei; a aquest efecte s'ha d'aprovar el projecte d'urbanització corresponent.

En sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, fins i tot sense necessitat de programa d'actuació. Aquestes obres s'han de finançar mitjançant contribucions especials, altres mecanismes de finançament que puga preveure la legislació sectorial d'aplicació o quotes d'urbanització de les regulades en l'article 149 d'aquesta llei sempre que doten de la condició de solar les parcel·les afectades. Si les obres finançades així donen de profit per a una posterior actuació integrada, els propietaris que les hagen sufragat tenen dret, en el si d'aquesta, que se'ls compense pel seu valor actual. El mateix dret tenen els propietaris afectats per programacions successives dels seus terrenys.

En aquest cas les quotes d'urbanització i la seua imposició o modificació han de ser aprovades per l'administració actuant, sobre la base del projecte d'obres, a què s'han d'unir una memòria justificativa i un compte detallat i justificat que s'ha de sotmetre a audiència prèvia dels afectats abans de la seua aprovació pel ple municipal o s'han de tramitar junt amb el projecte de reparcel·lació.

4. Fins que els sòls no adquireixen la condició de solar, no poden atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquesta llei en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir llicència d'ocupació o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, disposen d'un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.

Cent quatre. L'article 183 queda redactat com segueix:

Article 183. Ordres d'adaptació a l'entorn

Els plans poden disposar l'obligatorietat d'executar obres d'adaptació dels edificis a l'entorn. Les ordres d'execució que es dicten en compliment d'aquestes disposicions se subjectaran al règim establert en els articles anteriors. Aquestes ordres s'hauran de referir a elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la seua millor conservació.

Cent cinc. L'article 184 queda redactat com segueix:

Article 184. Declaració d'incompliment i règim d'edificació forçosa

1. En el cas d'haver-se superat els terminis per a edificar esmentats en l'article 179 d'aquesta llei, l'ajuntament ha de dictar una ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació en els àmbits d'actuació esmentats en aquest article, d'acord al procediment següent:

a) A instància d'un particular interessat, després de la presentació d'un document que fonamenta el presumpte incompliment d'edificació en termini sobre la base de la informació arreplegada a l'efecte dels registres públics administratius, en virtut del dret d'informació establert en la legislació estatal de sòl.

b) D'ofici, per l'ajuntament, després de la detecció del transcurs dels terminis establerts per a satisfer el deure d'edificar.

c) L'ordre s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant un anunci en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i en un periòdic de la província d'àmplia difusió, s'ha de notificar simultàniament o prèviament de manera expressa a la propietat i als titulars de drets reals i se'ls ha d'atorgar el termini de dos mesos per tal que:

1) S'hi oposen, al·legant que no hi ha incompliment, que aquest no és imputable a la propietat, sinó a una decisió administrativa o qualsevol altre motiu que convinga al seu dret.

2) Es comprometen a sol·licitar una llicència en un termini màxim addicional i improrrogable d'altres dos mesos i efectivament a edificar atorgant fiança del 5 % del cost de les obres mitjançant la presentació del projecte bàsic d'edificació preceptiu.

3) Manifesten la seua voluntat d'adherir-se, si és el cas, al règim concertat amb el promotor que siga seleccionat en concurrència pública en el règim de substitució forçosa regulat en aquesta llei. En aquest cas poden rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal forçosa, parts o departaments construïts de l'edifici en funció dels costos de construcció o rehabilitació que

sufraguen o del valor de la finca aportada de la qual són titulars, en justa proporció dels beneficis i càrregues que l'actuació concertada comporta.

2. L'ordre ha d'advertir el propietari i els titulars de drets reals que, si no sol·liciten una llicència en els termes establits en el punt 2 anterior i efectivament construeixen o s'adhereixen a l'execució concertada, o si els informes tècnics i jurídics municipals impedeixen la concessió de la llicència, decaurà automàticament la facultat addicional atorgada per a la sol·licitud i el procediment de declaració d'incompliment continuarà amb les conseqüències indicades en aquest capítol.

3. De forma simultània a l'emissió de l'ordre, l'ajuntament ha de tramitar i declarar de forma expressa la caducitat de les llicències atorgades en el solar o edifici de què es tracte en els casos que hagen excedit els terminis establits en el pla, en el programa d'actuació o en aquesta llei.

L'ajuntament ha d'inscriure l'immoble en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar i ha de comunicar al registre de la propietat l'ordre d'edificació dictada per a fer-ho constar mitjançant nota al marge.

4. Les corporacions públiques i les empreses que posseeixen solars o immobles destinats a ampliacions d'edificis o instal·lacions necessàries per a l'activitat productiva existent en aquests, poden retenir-los sense edificar per terminis superiors als previstos, per autorització de l'ajuntament, amb un informe previ de la conselleria competent en urbanisme i, si és el cas, de la d'indústria o comerç.

5. Transcorregut el termini de dos mesos, l'administració ha de resoldre:

a) Admetent el compromís de sol·licitud de llicència i edificació del solar per la propietat. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, es confiscaria la finança i continuaria el procediment d'acord amb els següents preceptes.

b) Declarant l'incompliment del deure, en el cas que això quede demostrat per causes imputables al propietari. Així mateix, s'ha d'inscriure en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar, s'ha de triar el règim d'edificació forçosa mitjançant substitució forçosa, venda forçosa o expropiació forçosa, segons convinga als interessos públics, i s'ha de comunicar al registre de la propietat per a la inscripció. La declaració comporta la minoració establida en l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei.

c) No obstant la lletra anterior, abans de la resolució d'incompliment i després de la subscripció d'un conveni entre l'ajuntament i el propietari, es pot acordar la convocatòria d'un concurs de programes d'actuació aïllada en la modalitat d'execució amb pagament de parts de l'edificació en règim de propietat horitzontal, sense efectuar la declaració d'incompliment i sense aplicació de la sanció establida en l'article 103.4 d'aquesta llei.

6. La inexistència del registre municipal assenyalat no afecta la validesa i eficàcia de les resolucions declaratòries d'incompliment ni l'obligació de l'administració actuant de comunicar-les al registre de la propietat d'acord amb el que disposa la legislació del sòl d'Estat.

Cent sis. L'article 185 queda redactat de la manera següent:

Article 185. Declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar per iniciativa privada

1. L'execució per substitució forçosa s'ha de realitzar mitjançant l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada que ha d'executar l'adjudicatari seleccionat en règim de pública concurrència. El règim de substitució forçosa legitima a qualsevol persona física o jurídica, amb capacitat suficient, per a promoure un programa d'actuació per a l'edificació d'un solar, la rehabilitació d'un edifici i, si escau, la realització de les obres d'urbanització.

2. El procediment per a la selecció de l'adjudicatari, amb l'anàlisi previ de la viabilitat econòmica del desenvolupament de l'actuació, s'ha iniciar, d'ofici o a instància de particular, per l'alcalde mitjançant la convocatòria de concurs d'acord amb el que estableix l'article 186 d'aquesta llei, en el que disposa aquesta per a programes d'actuació aïllada i, supletòriament, la regulació de les actuacions integrades.

3. Si queda desert el concurs, l'ajuntament pot canviar la forma de gestió per venda forçosa o expropiació forçosa o s'ha de convocar novament concurs en el termini de sis mesos, amb rebaixa del preu tipus establert per a la licitació en un 25 %. Si el segon concurs també queda desert, l'ajuntament, en el termini de sis mesos des de la resolució que declare desert el concurs, ha d'iniciar el procediment per a la venda forçosa o l'expropiació forçosa.

Cent set. L'article 186 queda redactat de la manera següent:

Article 186. Programa d'actuació aïllada en substitució del propietari

1. Amb la declaració de l'incompliment de deure d'edificar o rehabilitar o l'admissió del règim derivat de la subscripció del conveni establert en l'apartat 4.c de l'article 184, l'alcalde ha de

convocar d'ofici, per iniciativa municipal o a instància de particular interessat, concurs per a l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció d'adjudicatari, establint la modalitat d'execució substitutòria en la modalitat d'expropiació forçosa, en la de reparcel·lació forçosa o bé, indistintament, en ambdues, i ha d'aprovar a aquest efecte el plec de condicions, en què han de figurar, com a mínim, els criteris d'adjudicació següents:

a) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de l'expropiació forçosa, proposta pels concursants de preu que cal satisfer per l'adjudicatari, que, en cap cas, pot ser inferior al valor que a efectes expropiatoris corresponga a la parcel·la o solar.

b) En la modalitat d'execució substitutòria mitjançant l'aplicació de la reparcel·lació forçosa, proposta pels concursants de pagament al propietari per la seua parcel·la amb parts determinades de l'edificació resultant de valor equivalent i atribuint-se a l'adjudicatari parts de l'edificació de valor equivalent al total dels costos de l'execució de l'actuació, formalitzades en règim de propietat horitzontal.

c) Termini màxim per a l'execució de l'edificació i, si escau, les obres d'urbanització.

d) Preus màxims de venda o arrendament de l'edificació resultant.

e) Percentatge d'habitatges de protecció pública que cal integrar en l'edificació, en el cas d'actuacions de renovació o regeneració urbana d'ús global residencial.

f) Garantia definitiva del compliment del deure d'edificar.

2. La valoració d'aquests criteris d'adjudicació ha de representar, almenys, un 80 % del total de la valoració establida en el plec de condicions. La diferència entre el criteri de major valor i el de menor no pot superar el 15 %.

3. La convocatòria s'ha de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i, durant els terminis establits en l'apartat número 4 següent, poden presentar-se proposicions amb el contingut documental previst en l'article 166 d'aquesta llei i de conformitat amb les regles següents:

a) Qualsevol persona física o jurídica està legitimada per a formular un programa d'actuació aïllada, edificatòria o rehabilitadora, en substitució del propietari i pretendre l'adjudicació de la seua execució. L'agent edificador o rehabilitador ha de disposar de les prerrogatives i obligacions de l'adjudicatari dels programes d'actuació aïllada i edificatoris i, en allò no previst, és aplicable allò que s'ha establert respecte de l'agent urbanitzador d'actuacions integrades, amb les especificitats pròpies dels programes d'actuació aïllada.

b) El contingut del programa d'actuació aïllada en substitució forçosa del propietari ha d'adequar-se a les especificitats del seu objecte i, en concret, a l'obligació del promotor de costejar totalment l'execució, per conveni amb la propietat o per causa del procediment obert en funció de l'incompliment d'aquesta, i han d'incloure els documents propis un programa d'actuació aïllada en els termes establits en l'article 166 d'aquesta llei.

4. El concurs per a l'aprovació del programa d'actuació aïllada i selecció de l'adjudicatari per substitució forçosa constarà de dues fases:

a) Una primera, de termini de dos mesos de duració, per a la presentació d'alternatives tècniques en plica oberta per tots els particulars que ho desitgen, i han de romandre en exposició pública totes les presentades pel termini mínim d'un mes a partir de l'acabament de l'anterior mitjançant anunci en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana i en un periòdic de gran difusió. Transcorregut aquest termini, en el termini màxim d'altres dos mesos, amb l'emissió prèvia dels informes tècnics municipals que es consideren necessaris, l'ajuntament ha de seleccionar una alternativa tècnica justificada en els factors establits en el plec de condicions que afecten l'alternativa tècnica.

b) Una segona fase, de termini de duració de dos mesos, per a la presentació, en plica tancada, de les propostes de conveni, proposicions juridicoeconòmiques i memòries de viabilitat econòmica i, si escau, de sostenibilitat econòmica, referits a l'alternativa tècnica seleccionada.

Transcorregut aquest termini, en els deu dies següents es procedirà a l'obertura de pliques, i quedaran en exposició pública totes elles durant vint dies per a demanar eventuals al·legacions respecte d'això.

c) Ultimats els terminis anteriors, en el període màxim de dos mesos, l'ajuntament, amb l'emissió prèvia dels informes tècnics preceptius, adjudicarà el programa d'actuació edificatòria o rehabilitadora a aquella proposta que complisca millor els requisits establits en el plec de condicions.

5. L'aprovació dels programes d'actuació aïllada té, per a la parcel·la, el solar o edifici que cal rehabilitar, els efectes següents:

a) En la modalitat de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o solar en proindivís a l'efecte de la seua distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció

resultant a l'adjudicatari del concurs junt amb el propietari o propietaris i l'ocupació de la parcel·la per aquell, a l'efecte de la realització de les obres. En el cas de no subscripció del conveni establert en l'apartat 5.c de l'article 184 d'aquesta llei, de la part que li corresponga a la propietat s'ha de descomptar aquella de valor equivalent a la sanció per incompliment del deure, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, i s'ha d'atribuir l'edificació resultant a l'ajuntament en el procés de reparcel·lació forçosa.

b) En la modalitat d'expropiació forçosa, l'obtenció de la parcel·la o el solar per l'adjudicatari del concurs, amb el deute previ del seu import, valorat d'acord amb els criteris establerts en la legislació estatal de sòl, a l'efecte de la seua edificació com a propietari nou, en els termes establerts en el programa d'actuació aprovat. Del valor de l'expropiació, la part corresponent a la minoració per incompliment del deure d'edificar, si escau, urbanitzar o rehabilitar, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, correspon a l'administració.

c) Constitució de garantia per un import mínim del cinc per cent de l'import de les càrregues del programa d'actuació, incloent-hi els costos d'urbanització.

Cent vuit. L'article 187 queda redactat de la manera següent:

1. En el supòsit de l'actuació en règim concertat regulada en l'article 184.1.c.3, els propietaris afectats per l'actuació poden participar-hi pagant la part econòmica que els corresponga o que acorden amb el promotor d'aquesta, i han de rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici en justa proporció de beneficis i càrregues respecte de l'aportació i adjudicació.

2. En el supòsit de l'actuació en règim concertat regulada en l'article 184.1.c.3 d'aquesta llei, i de manera obligada en el de l'edificació forçosa sense concert, les persones afectades poden participar-hi i han de rebre, mitjançant reparcel·lació horitzontal, dependències construïdes, sense aportació dinerària, a canvi de les seues primitives propietats, en règim d'equidistribució.

3. Els assisteix, així mateix, el dret d'autoexcloure's de l'actuació i rebre una compensació monetària pels seus béns, d'acord amb la legislació estatal en matèria de valoracions, sense assumir els riscos i els beneficis d'aquella.

Cent nou. S'afegeix l'article 187 bis:

Article 187 bis. Venda forçosa

1. Amb la declaració d'incompliment del deure d'edificar, si l'ajuntament ha escollit la forma d'actuació per venda forçosa, inicia aquest procediment i pot fer servir la subhasta o el concurs.

2. L'acord de l'òrgan competent de l'ajuntament ha de resoldre la caducitat de les llicències que, si escau, s'hagen atorgat, i la impossibilitat per als propietaris de prosseguir el procés edificatori i, si escau, urbanitzador, i també la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte expropiatori. L'acord ha de contenir la valoració de l'immoble d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

3. La convocatòria de la subhasta o el concurs ha d'iniciar-se en un termini no superior a dos mesos des de la data de la resolució de la declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, i ha de contenir el preu mínim de licitació, els terminis per a edificar i complir les obligacions urbanístiques pendents, i la garantia que ha de prestar l'adjudicatari, en quantitat no inferior al 25 % del valor del solar.

4. La convocatòria de la subhasta o el concurs s'ha de publicar en el butlletí oficial de la província corresponent, i ha d'incloure les característiques de l'immoble i les condicions d'adjudicació.

Els criteris pels quals ha de regir-se el concurs han de ser, almenys, els establerts per aquesta llei per a l'adjudicació de programes d'actuació aïllada.

5. Si s'adjudica el bé, l'ajuntament o el que opta al concurs o a la subhasta seleccionat han d'atorgar escriptura pública de venda forçosa sense necessitat del consentiment de l'anterior propietari.

A més del contingut ordinari, en l'escriptura s'ha d'incorporar un certificat de les condicions del concurs o la subhasta, de l'expedient tramitat i del document acreditatiu del pagament o consignació del preu i, si escau, de les indemnitzacions i pagaments a tercers.

L'adquirent ha de comprometre's a iniciar l'edificació en el termini d'un any, i aquest compromís s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

6. En el cas que es declare deserta la primera licitació, s'ha de convocar un segon concurs o subhasta en el termini de dos mesos, amb rebaixa del tipus en un 25 % del preu corresponent al propietari, sense que el preu de l'immoble siga inferior al valor corresponent a l'efecte

expropiatori. En la convocatòria del segon concurs, el preu de licitació s'ha d'incrementar amb les despeses que hi ha hagut en el primer.

7. Si la segona convocatòria de la subhasta o del concurs també es declara deserta, l'ajuntament, en un termini no superior a tres mesos, pot adquirir l'immoble pel preu de l'última licitació, amb destinació al patrimoni municipal de sòl.

8. El preu obtingut en la licitació s'ha de lliurar al propietari, una vegada resoltes les càrregues dels immobles i deduïdes les despeses de gestió ocasionades i l'import de les sancions imposades per incompliment.

9. Després del concurs o la subhasta, la declaració de parcel·la o solar com d'edificació forçosa no s'ha d'anul·lar ni cancel·lar fins que s'acredite el compliment de les condicions d'adjudicació. Si aquestes no se satisfan en els terminis establits, l'ajuntament pot disposar de la confiscació de la garantia prestada i l'expropiació de l'immoble, i de l'obra parcialment realitzada, si escau.

Cent deu. S'afegeix l'article 187 ter

Article 187 ter. Expropiació forçosa per incompliment del deure d'edificar

Amb independència de les facultats regulades en aquest capítol, l'ajuntament pot acordar en qualsevol moment, després de la declaració de l'incompliment del deure d'edificació, l'expropiació forçosa dels immobles no edificats en termini, i en aquest cas quedaria en suspens el procediment de substitució forçosa o venda forçosa, des del moment de la declaració en l'expedient de la necessitat d'ocupació.

Cent onze. S'afegeix l'article 187 quater:

Article 187 quater. Iniciació de les actuacions per a l'edificació forçosa i subrogació de la Generalitat

1. El dictat de l'ordre individualitzada d'edificació o rehabilitació, la declaració d'incompliment i la convocatòria i la resolució dels concursos i les subhastes regulats en aquest capítol a l'efecte de l'edificació de solars o rehabilitació d'edificis, poden acordar-los d'ofici els ajuntaments o a instància de tercers interessats a participar en el procés edificatori o rehabilitador. Amb aquest efecte el particular ha de presentar a l'ajuntament un document que justifique l'incompliment del deure del propietari de l'immoble, sobre la base de la informació demanada a l'efecte a l'administració competent, per raó del dret d'informació establert en la legislació estatal del sòl.

També pot presentar documentació comprensiva d'una memòria tècnica i jurídica, que justifique l'interès general de l'actuació d'acord amb els criteris objectius de l'actuació basats en el foment de l'edificació que, si escau, haja aprovat l'ajuntament, i també els terminis previsibles per a fer-ho. Aquesta memòria ha d'anar acompanyada d'un document acreditatiu de constitució d'una garantia provisional, per import mínim del 2 % del cost total estimat de les obres objecte de l'actuació proposada. Si el propietari sol·licita llicència, s'adhereix al procés d'edificació per substitució forçosa o es declara l'incompliment del deure d'edificació, el promotor final de l'obra ha de compensar els costos d'aquesta fiança. El particular que va instar el procediment perd la fiança si no es declara l'incompliment, pel fet d'haver-hi causes justificades de la no-edificació o, si una vegada convocats els processos de concurs i subhasta, no s'hi presenta cap oferta vàlida.

2. Si l'ajuntament no incoa l'expedient de declaració d'incompliment del deure d'edificar o rehabilitar, o en paralitza la tramitació per un termini superior a dos mesos, el tercer instant pot iniciar els processos judicials que l'assistisquen.

Cent dotze. S'afegeix l'article 187 quinques:

Article 187 quinques. Actuació fora de les àrees d'actuació delimitades

En cas d'incompliment dels deures de rehabilitació o edificació en els terminis indicats pel pla fora dels àmbits d'actuació regulats en l'article 179 d'aquesta llei, els ajuntaments també poden aplicar les facultats establides en aquest capítol sempre que justifiquen les raons d'interès públic que obliguen a la tramitació, i l'existència de demanda de l'edificació corresponent. Han d'obtenir un dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de forma prèvia a decretar l'incompliment, sobre l'efectiva existència de l'incompliment i sobre la concurrència de raons d'interès públic que justifiquen l'aplicació d'aquest article.

Cent tretze. L'article 190, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. En les zones o els entorns subjectes a protecció ambiental o en els edificis catalogats, les obres d'intervenció que n'afecten l'aspecte exterior o les parts o els elements objecte de protecció

de l'immoble han de ser autoritzades expressament per llicència d'intervenció o disposades per ordre d'execució municipal.

Cent catorze. L'article 193, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

3. La superfície de parcel·la neta, quan continga una edificació lícita que haja de conservar-se, no computa dins de l'àmbit o el sector en l'aplicació dels aprofitaments tipus o regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals.

Cent quinze. L'article 194 queda redactat com segueix:

1. S'han d'adjudicar al seu antic titular les parcel·les netes lícitament consolidades. L'adjudicació a favor del seu propietari de la parcel·la neta s'ha d'efectuar en tot cas com a nova finca registral i la resta de la finca ha de ser sempre inclosa en el projecte de reparcel·lació, siga quin siga el posicionament del propietari respecte del programa. Tanmateix, es pot adjudicar a un tercer comptant amb l'acceptació de l'antic propietari.

2. L'excés d'edificació consolidat fora d'ordenació no consumeix aprofitament ni computa com a adjudicació encara que quede en propietat i en benefici del seu antic titular.

Cent setze. L'article 195 apartat 1 queda redactat de la manera següent:

1. La persona propietària de l'edifici consolidat ha de contribuir al pagament de les quotes d'urbanització en la part de serveis, obres o instal·lacions que no tinga en funcionament o la qualitat de la qual es millore substancialment. A aquest efecte, de la quota que li correspondria en la reparcel·lació s'ha de deduir la part corresponent als serveis, obres o instal·lacions ja preexistents en servei. L'administració actuant ha de redactar una memòria econòmica justificativa a aquest efecte.

Cent disset. En l'article 196 els punts 4 i 5 queden redactats de la manera següent:

4. Totes les edificacions i activitats que s'implanten per primera vegada en sòl no urbanitzable s'han d'ajustar a l'ordenació aprovada, han de disposar de sistemes adequats de depuració dels abocaments i residus que generen i han de complir l'annex inclòs en aquesta llei i la resta de la normativa de prevenció d'incendis forestals.

5. Totes les edificacions i activitats implantades a l'entrada en vigor d'aquesta llei l'ús de les quals es regularitze a través dels sistemes de minimització d'impacte de l'article 210 i següents, a través de la disposició transitòria de regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable o de qualsevol altra via que la legislació pugui preveure a aquest efecte, han de disminuir el risc d'incendis forestals complint les regles de l'annex d'aquesta llei únicament en la mesura que ho exigisca el pla municipal de prevenció d'incendis sense impedir la viabilitat del procés de legalització.

Cent divuit. L'article 197 queda redactat de la manera següent:

1. La zonificació del sòl no urbanitzable pot preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents:

a) Edificacions, construccions i instal·lacions necessàries per a l'activitat agropecuària i forestal i les seues corresponents activitats complementàries d'acord amb la legislació agropecuària, adequades per a l'ús corresponent relacionat amb l'explotació per a la qual se sol·licita autorització. Almenys la mitat de la parcel·la ha de quedar lliure d'edificació o construcció, exceptuant els hidrants de reg, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions meteorològiques i de telecontrol, a més de construccions per a capçals de reg localitzat que no ocupen més de 12 m² associats a captacions d'aigua legalment establides, així com els hivernacles, excepte aquells destinats a la pública concurrència i els que inutilitzen el sòl agrari. Aquesta superfície lliure d'edificació ha de mantenir-se en el seu ús agrari o forestal, o amb les seues característiques naturals pròpies. També s'admet, amb les mateixes exigències, l'ús i les instal·lacions necessàries per a la cria particular o comercial d'animals, inclosos els de companyia, sempre que s'ajusten a la normativa sectorial aplicable.

Aquestes edificacions en cap cas poden albergar cuines, banys o dormitoris i en general els serveis destinats a realitzar-hi usos residencials o lúdics. En aplicació dels articles 231 i següents, les administracions públiques han de vetlar pel derrocament de les edificacions que, construïdes amb fins agropecuaris, són usades per a usos residencials o lúdics, fora de perill del que estableixen els articles 210 i següents per a les edificacions preexistents.

b) Habitatge aïllat i familiar, complint els requisits següents:

1.r Es permet, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, compreguen la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas no ha de ser inferior a una hectàrea per habitatge.

2.n La superfície ocupada per l'edificació no ha d'excedir mai el 2 % de la superfície de la finca rústica; la resta ha d'estar i mantenir-se amb les característiques naturals que li són pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla pot permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzi.

3.r L'edificació ha d'estar situada fora dels cursos naturals d'escolaments i s'han de respectar les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4.t S'exigeix una previsió suficient d'abastiment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions van a càrrec del propietari.

5.è La construcció no ha de formar nucli de població, d'acord amb el que hi ha establert en el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, i també les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius.

En el cas que es tracte d'habitatges aïllats i unifamiliars vinculats a l'activitat agropecuària i complementària, mitjançant un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, basat en exigències de l'activitat agropecuària, pot eximir-se justificadament els habitatges rurals del compliment dels requisits regulats en l'apartat b, 1.r i 2.n, en qualsevol cas, però, han de guardar proporció amb l'extensió i les característiques d'aquests i quedar directament vinculats a les explotacions agropecuàries corresponents.

Sense perjudici del que hi ha establert en el paràgraf anterior, per a l'autorització d'aquests habitatges rurals, és preceptiu que el planejament urbanístic o, si escau, la modificació d'aquest haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'aquestes edificacions i que, en tot cas, tinguen l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres.

La conselleria competent en matèria d'agricultura, només ha d'emetre un informe favorable per a aquells habitatges que estiguen vinculats a una explotació agropecuària d'una dimensió mínima d'una unitat de treball agrari o si el titular té la condició d'agricultor professional, segons la legislació agrària vigent, sempre que se'n justifique la necessitat i la idoneïtat de la ubicació.

c) Explotació de pedreres, extracció d'àrids i de terres o de recursos geològics, miners o hidrològics, que es regularan per mitjà de plans territorials o urbanístics adequats i amb capacitat per a ordenar usos. És imprescindible el manteniment d'una franja de com a mínim cinc-cents metres d'ample al voltant de tot l'àmbit de l'explotació amb prohibició expressa de l'ús residencial, llevat que l'adopció de mesures correctores permeta reduir aquesta amplària. Si escau, es permetrà la realització de construccions i instal·lacions destinades a la transformació de la matèria primera obtinguda de l'explotació que convinga territorialment emplaçar prop del seu origen natural.

d) Generació d'energia renovable, en els termes que establisca la legislació sectorial i el planejament territorial i urbanístic.

e) Activitats industrials i productives, d'emplaçament necessari en el medi rural. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.r Indústries que, per exigència de la normativa que les regule, hagen d'ubicar-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 on es pretenga realitzar l'activitat, sòl amb classificació i qualificació aptes per a ubicar-la. La parcel·la ha de tenir un perímetre ininterromput que delimiti una superfície no inferior a una hectàrea i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

2.n Activitats de transformació i comercialització de productes del sector primari no compreses en l'apartat a d'aquest article, que, tenint en compte la seua especial naturalesa i característiques, necessiten emplaçar-se prop de les parcel·les d'origen de la matèria primera, en una parcel·la no inferior a una hectàrea de perímetre ininterromput i, en tot cas, amb el 50 % lliure d'ocupació i dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

3.r Indústries de baixa rendibilitat per unitat de superfície que requerisquen dedicar gran part d'aquesta a depòsit, emmagatzematge o assecament de mercaderies a l'aire lliure i que requerisquen una parcel·la d'una superfície mínima d'una hectàrea, en recinte de perímetre ininterromput que, en tot cas, ha de tancar-se adequadament i, com a regla general, mitjançant pantalla vegetal.

f) Activitats terciàries o de serveis. Només pot autoritzar-se la implantació de les activitats següents:

1.r Establiments d'allotjament turístic i restauració, quan s'acredite que l'emplaçament dista més de cinc quilòmetres del sòl vacant amb qualificació apta per a contenir aquests usos i, a més, concórrega alguna d'aquestes circumstàncies: la conveniència de la situació aïllada de l'establiment per al gaudi del medi natural i del paisatge o l'oportunitat de la seua situació a partir de la línia d'edificació de les carreteres, per a la prestació de servei als usuaris d'aquestes, amb justificació de les instal·lacions i els serveis establits en les necessitats objectives del trànsit rodad i de la compatibilitat amb l'ordenació sectorial de la carretera de què es tracte. Els establiments d'allotjaments turístics no tenen característiques urbanes ni han de propiciar la formació de nuclis de població.

Quan la implantació d'aquests usos siga d'interès per al desenvolupament turístic rural o puga escometre's mitjançant la recuperació del patrimoni arquitectònic radicat en el medi rural, pot exceptuar-se el requisit de distància mínima abans mencionat, i també el de parcel·la mínima a què es refereix aquest article, amb un informe previ favorable de l'òrgan competent en matèria de turisme.

2.n Centres recreatius, esportius, d'oci, i també instal·lacions d'empreses dedicades al turisme actiu i d'aventura, quan s'acredite suficientment que escau implantar-los en el medi rural, per estar relacionats amb les característiques de l'entorn natural o requerir grans superfícies de sòl no edificat per al desenvolupament, i sempre que col·laboren a la sostenibilitat i al manteniment del medi rural no afectat directament per l'actuació.

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

4.t Activitats culturals i docents, assistencials, religioses i benèfiques, centres sanitaris i científics, i serveis funeraris i cementeris, quan, a més de complir la normativa sectorial que les regule específicament, s'acredite suficientment, en raó a les seues característiques concretes, la procedència de l'emplaçament aïllat i la impossibilitat d'ubicar-los en sòls amb qualificació urbanística idònia del municipi afectat.

5.è Plantas per al tractament, la valoració, el depòsit i l'eliminació de residus que, per les seues característiques, hagen d'emplaçar-se allunyades d'àrees habitades.

6.è Obres, infraestructures i instal·lacions pròpies de les xarxes de subministraments, transports i comunicacions, d'emplaçament necessari en el sòl no urbanitzable, excepte si estan vinculades amb l'activitat agropecuària, que es consideren incloses en l'apartat a d'aquest article.

7.è Estacions de subministrament de carburants i àrees de servei de les carreteres, que s'han de tramitar per la normativa establida en aquest títol IV quan no estiguen expressament delimitades pel planejament o ordenació sectorial de la via.

2. Llevat que la parcel·la es trobe dividida per un camí rural o via pecuària, en aquest cas es poden computar a l'efecte de parcel·la mínima les porcions de parcel·la que siguen límitrofs entre si sense que, a l'efecte de aquest precepte, l'existència d'elements territorials de domini públic interrompen el perímetre; en aquests casos la parcel·la ha de tenir almenys mitja hectàrea a banda i banda d'aquest domini públic, i ha de quedar el 50 % lliure de construcció o edificació. Aquest percentatge no és aplicable als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificar.

3. Per a qualsevol ús i aprofitament s'ha d'exigir una previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i una completa evacuació, recollida i depuració dels residus i d'aigües residuals. Les previsions han de constar en els preceptius documents tècnics per a obtenir les corresponents autoritzacions i s'ha de fer menció expressa de la seua execució en el corresponent certificat final d'obra o instal·lació. El cost que puga implicar l'extensió de les xarxes d'aquests o altres serveis és a càrrec del promotor.

Cent dinou. L'article 200, apartats 1 i 4, queda redactat de la manera següent:

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal i, si escau, a prèvia declaració d'interès comunitari, en els termes que preveu aquest capítol, els actes d'ús i aprofitament que promoguen els particulars en el sòl no urbanitzable.

No estan subjectes a llicència municipal els treballs habituals de l'activitat agropecuària, com ara arrancada i nova plantació de cultius permanents, les instal·lacions de reg en parcel·la que comprenen els hidrants i caps de reg localitzat, arquetes per a allotjar vàlvules, estacions

meteorològiques i de telecontrol; com també les estructures lleugeres no permanents per a la producció agropecuària i forestal.

4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'atorguen condicionades a la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació de la superfície mínima de parcel·la, parcel·les o part d'elles, exigible urbanísticament per a la construcció que s'autoritza, com també la conseqüent indivisibilitat d'aquesta, les altres condicions imposades en la llicència i, si escau, en la declaració d'interès comunitari. En el cas d'explotacions agropecuàries o forestals, no es requereix vincular totes les parcel·les que constitueixen l'explotació que justifica la necessitat de la construcció, sinó únicament la superfície urbanísticament requerida per a la seua autorització. No obstant això, aquestes edificacions no poden alterar l'ús i l'activitat que s'hi desenvolupe i que justificaven la seua autorització.

Cent vint. L'article 201, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

2. Sense perjudici de la sol·licitud d'aquells altres informes que es consideren necessaris per aplicació de la normativa sectorial o per les característiques pròpies de la sol·licitud, l'ajuntament, abans d'atorgar la llicència d'obres, ha de sol·licitar els informes següents:

a) En els supòsits de l'article 197.a d'aquesta llei, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús i de la seua ubicació. Excepte per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i les infraestructures per a la producció agropecuària que no alteren les prestacions de la infraestructura mateixa, ni s'altere l'ús i l'aprofitament del sòl no urbanitzable. En aquest cas s'ha de sotmetre al règim de declaració responsable.

b) En els supòsits de l'article 197.c d'aquesta llei, ha de sol·licitar un informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, medi ambient i en matèria de carreteres.

c) Si l'ús o l'aprofitament s'ubica en el sòl no urbanitzable protegit, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i, si escau, el de l'administració competent per raó dels valors que determinen la protecció d'aquest sòl. Excepte per a les activitats de manteniment i conservació de les estructures i les infraestructures per a la producció agropecuària que no alteren les prestacions de la infraestructura mateixa, ni s'altere l'ús i l'aprofitament del sòl no urbanitzable. En aquest cas s'ha de sotmetre al règim de declaració responsable.

Cent vint-i-u. es modifiquen els apartats 2 i 3 de l'article 202 i s'afegeixen els apartats 4 i 5 a l'article 202, que queden redactats com segueix:

2. No requeriran declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments que estiguen previstos expressament en els instruments de planejament següents:

a) Els que siguen objecte d'assignació per mitjà de plans especials, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.

b) Els que vinguen atribuïts per un pla d'acció territorial, sense que això eximisca del pagament del corresponent cànon.

c) Els que, excepcionalment, vinguen atribuïts en els instruments d'ordenació ambiental previstos en la normativa d'espais naturals protegits que qualifiquen el sòl com a protegit, requerint-se en aquest cas, amb caràcter previ a la implantació de l'ús o l'aprofitament corresponent, l'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'espais naturals i de paisatge.

3. No requerirà declaració d'interès comunitari els usos i els aprofitaments en sòl no urbanitzable comú en els supòsits següents:

a) En els municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera sistema rural.

b) En els municipis que l'estratègia territorial de la Comunitat Valenciana considera franja intermèdia del territori, sempre que aquest sòl compte amb un planejament adaptat a aquesta llei i de forma expressa s'hi declare l'exoneració d'aquesta declaració en part del terme municipal, per presentar característiques pròpies de la ruralitat, atesos criteris demogràfics, d'accessibilitat, econòmics i socials.

4. S'eximiran de la declaració d'interès comunitari en sòl no urbanitzable comú:

a) Les instal·lacions d'energies renovables següents:

1.r Aquelles que tinguen un pla especial aprovat que ordene específicament aquests usos vinculats a la utilització racional dels recursos naturals en el medi rural.

2.n Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica la potència de producció energètica de les quals siga menor o igual a cinc MW de pic, ocupen una superfície menor de

deu hectàrees i compreguen la parcel·la mínima exigible pel planejament urbanístic no inferior a una hectàrea.

3.r Les instal·lacions generadores d'energia solar fotovoltaica que s'ubiquen en les cobertes de les edificacions emplaçades legalment en el medi rural.

4.t Les instal·lacions generadores d'energia renovable destinades a autoconsum, amb un informe previ de la conselleria competent en matèria d'energia.

5.é Les instal·lacions generadores d'energia solar tèrmica per a producció o generació d'aigua calenta sanitària per a ús propi.

6.é Les instal·lacions d'energia renovable, quan l'energia s'obtinga, almenys en un cinquanta per cent, a partir de recursos, productes i subproductes de la mateixa activitat agrària de l'explotació, i es genere un nivell elevat d'autosuficiència per a l'explotació agrària. En aquests casos, s'ha de sol·licitar un informe a les conselleries competents en matèria d'agricultura, ramaderia, caça, gestió del medi natural o animals domèstics, en funció de l'ús, de l'aprofitament i de la seua ubicació, i de la conselleria competent en matèria d'energia, en funció de la racionalitat de l'aprofitament energètic proposat.

b) Els usos i aprofitaments en el medi rural relatius a les activitats agràries complementàries següents:

1.r Allotjament de turisme rural, establiment de restauració o assimilats, sempre que l'actuació supose la recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o el pla urbanístic estiga adaptat a aquesta llei i la superfície construïda de l'actuació no supere els 500 m².

2.n Cellers de vi, almàsseres o altres instal·lacions de la indústria agroalimentària que:

i) Complisca amb les determinacions de la legislació sectorial.

ii) Es tracte de recuperació de patrimoni arquitectònic tradicional o la superfície construïda de l'actuació no supere 800 m² de sostre sobre rasant i 600 m² de soterrani. Així mateix, si l'ordenació del sòl no urbanitzable està adaptada a aquesta llei o expressament ho preveu un pla d'acció territorial o un programa de paisatge s'aplicarà l'exempció de declaració d'interès comunitari si la superfície de sostre construïda no supera els 2000 m² sobre rasant i 1200 m² de soterrani.

iii) Més del cinquanta per cent de la matèria primera agrària empleada provinga de l'explotació en què s'ubica la construcció.

iv) La parcel·la tinga una superfície mínima de mitja hectàrea, o una parcel·la resultant de la vinculació d'una superfície mínima igual o superior de l'explotació del titular a mitja hectàrea i, en tot cas, amb el 70 % lliure d'edificació i ocupació, dedicat a l'ús agrari o forestal efectiu.

Les instal·lacions, parts d'aquestes o els béns d'equip per a la producció han d'estar integrats en la construcció, s'hi ha d'emprar els materials i les tècniques constructives de la zona on s'ubica l'edificació o la construcció i s'ha d'acreditar una gestió adequada dels residus sòlids, de les aigües residuals i dels subproductes generats per l'activitat.

5. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per arquitectura tradicional el resultat de la utilització de materials i tècniques constructives característiques de la zona en què s'ubica, sempre que siga adequat a les necessitats funcionals per a les quals es va construir. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació d'un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

Cent vint-i-dos. L'article 203, apartats 2 i 3, queda redactat d'aquesta manera:

2. La justificació de la necessitat d'emplaçament en el medi rural es realitza valorant la inviabilitat d'ubicar l'activitat en un altre tipus de sòl del propi terme municipal o dels municipis contigus, a aquest efecte, s'aporten plans de classificació i qualificació de sòl dels diferents planejaments municipals en què s'identifica la ubicació de la parcel·la en què es proposa l'activitat i la fitxa de gestió aplicable als sòls en què càpia l'ús urbanístic pretés. També es valora la incidència de l'activitat en el desenvolupament sostenible o en la recuperació natural de les zones deprimides, la compatibilitat de l'actuació amb la infraestructura verda i el paisatge, la proximitat de l'activitat a les xarxes d'infraestructures ja existents i la contribució de l'activitat a millorar els nivells d'ocupació laboral de la zona. L'anterior s'entén sense perjudici d'altres paràmetres que puguen ser tinguts en compte per a la justificació particularitzada de la necessitat d'emplaçament respecte de cada activitat concreta que es puga realitzar en el medi rural.

3. L'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable per mitjà de la seua declaració d'interès comunitari requereix l'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística, el contingut del qual s'adaptarà al tipus d'actuació proposada i al paisatge on s'ubica. Si, d'acord amb la legislació ambiental és necessària l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquesta es realitzarà en la

tramitació de la llicència substantiva del projecte que corresponga d'acord amb el que s'establisca en la seua legislació sectorial.

Cent vint-i-tres. L'article 204, apartats 2 i 3, queda redactat de la manera següent:

2. El cànon d'ús i d'aprofitament s'ha d'establir en la declaració d'interès comunitari, a proposta 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 dels serveis a què es refereix l'últim paràgraf de l'article 197 d'aquesta llei. La fixació del cost de les obres, i conseqüentment del cànon, té un caràcter provisional fins que no es fixe definitivament en els pressuposts dels projectes d'edificació i d'urbanització, en el moment de concessió de la llicència municipal. El cànon es merita una sola vegada en ocasió de l'atorgament de la llicència urbanística, i l'ajuntament pot acordar, a sol·licitud de la persona interessada, el fraccionament o l'ajornament del pagament, sempre dins del termini de vigència concedit. L'atorgament de pròrroga del termini a què es refereix l'article 205 d'aquesta llei no comporta cap cànon urbanístic nou.

3. L'ajuntament pot proposar l'exempció del pagament del cànon d'ús i aprofitament quan es tracte d'activitats benèvol-assistencials, sanitàries o culturals i sense ànim de lucre acreditat suficientment, o la reducció fins a un 50 % quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables, terciàries o de serveis susceptibles de crear ocupació de forma significativa, amb relació a l'ocupació local. L'impagament dóna sempre lloc a la caducitat de la declaració d'interès comunitari i de la llicència urbanística. La percepció del cànon correspon als municipis i les quantitats ingressades per aquest concepte s'han d'integrar en el patrimoni municipal del sòl.

Cent vint-i-quatre. Els apartats 1 i 3 de l'article 205 queden redactats com segueix:

1. La conselleria competent en matèria d'urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, establirà un determinat termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la declaració d'interès comunitari, que no podrà excedir trenta anys.

3. Caducada la declaració d'interès comunitari, el seu titular procedirà al cessament de l'activitat, al desmantellament de les instal·lacions i a la demolició de les construccions realitzades, amb reposició del sòl al seu estat original i restauració paisatgística de l'entorn natural. La resolució per la qual s'acorde la caducitat haurà de fixar, en funció de les característiques pròpies de cada activitat, el termini per al compliment d'aquestes obligacions.

Cent vint-i-cinc. L'article 206, apartat 6, queda redactat de la manera següent:

6. Quan es tracte d'activitats industrials, productives, generadores d'energies renovables i terciàries o de serveis, i en atenció a la capacitat que tenen per a crear ocupació, la conselleria competent en matèria d'urbanisme pot acordar-ne la tramitació urgent a proposta de l'ajuntament. En aquest cas, els terminis que estableix aquesta llei es redueixen a la meitat, i el termini d'informació pública és de vint dies hàbils. En la sol·licitud d'informes i dictàmens cal fer constar la declaració d'urgència. No s'han de tramitar amb caràcter d'urgència aquelles actuacions que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes exigits per la legislació del patrimoni cultural immoble o d'impacte ambiental.

Cent vint-i-sis. L'article 207, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

1. La declaració de caducitat s'ha d'adoptar mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, després de l'expedient instruït a aquest efecte amb audiència de la persona interessada i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, és procedent deixar sense efecte la declaració d'interès comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o els modes als quals s'haja subordinat.

Cent vint-i-set. L'article 208 queda redactat de la manera següent:

1. Els terrenys classificats pel pla general estructural com a sòl urbanitzable, i que no tinguen la programació aprovada i vigent, estan subjectes a les limitacions següents, a més de les aplicables en virtut d'altres lleis:

a) No es poden realitzar altres edificacions, construccions i instal·lacions sinó les destinades a l'activitat agrària, forestal, ramadera, cinegètica o semblant i les corresponents activitats complementàries, que tinguen relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, i s'ajusten als plans o a les normes establides per la conselleria competent en agricultura, que ha

d'emetre el corresponent informe, i també les vinculades funcionalment a l'execució i al manteniment dels serveis públics.

b) El tipus de construcció ha de ser adequat al seu emplaçament i a la condició aïllada, d'acord amb les normes que el planejament aplicable establisca, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes.

c) En les divisions i les segregacions de terrenys no poden efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions del planejament aplicable i de la legislació agrària.

2. En els supòsits de terrenys inclosos en un programa d'actuació integrada conclòs anormalment mitjançant caducitat o resolució, quedarien en la situació que resulte de la resolució del programa d'actuació integrada d'acord amb l'article 163 d'aquesta llei.

Cent vint-i-vuit. Es modifica el títol del capítol III del títol IV del llibre II que queda redactat de la manera següent:

CAPÍTOL III

Minimització d'impactes territorials en el sòl no urbanitzable

Cent vint-i-nou. L'article 210 queda redactat d'aquesta manera:

1. El pla general estructural, o qualsevol instrument de planejament amb capacitat d'establir l'ordenació estructural, podran delimitar com a zona urbanística en el sòl no urbanitzable els nuclis d'habitatges consolidats que han de minimitzar el seu impacte territorial, la implantació dels quals s'haja efectuat al marge dels processos formalitzats d'urbanització i edificació.

2. A l'efecte de la delimitació a què es refereix l'apartat anterior, es consideren nuclis d'habitatges consolidats les agrupacions d'habitatges implantats sobre àmbits en sòl no urbanitzable que conserven una parcel·lació de característiques rurals. A l'efecte de la minimització d'impactes territorials hi ha una agrupació d'habitatges en sòl no urbanitzable sempre que hi haja una densitat igual o superior a tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguin tenir aquesta consideració grups d'una menor densitat quan escaiga per condicions de proximitat, d'infraestructures i territorials.

3. Únicament poden legalitzar l'obra i l'ús residencial, a través de la seua inclusió en l'àmbit dels instruments regulats en aquest capítol, les edificacions completament acabades abans del 20 d'agost de 2014. I això amb independència de la situació juridicoadministrativa en què es troben, i tret del contingut de les sentències judicials que sobre aquestes hagen recaigut, que s'han de complir d'acord amb el que hi ha disposat en les resolucions d'execució que els tribunals dicten.

La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica de qualsevol dels instruments de minimització d'impactes regulats en aquest capítol, implica la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre obres que puguin emparar-se en aquests. Queden en suspens, així mateix, els terminis de prescripció o caducitat de les accions o dels procediments en execució o tramitació.

En el cas que no s'aprove l'instrument, decau la possibilitat d'aconseguir la legalització de les edificacions a través dels instruments regulats en aquest capítol, i cal, preceptivament, que es dicten i executen les ordres escaients d'acord amb els articles 231 i següents d'aquesta llei.

4. Per a legalitzar, a través del pla, edificacions que estiguen situades en el sòl que gaudisca de qualsevol tipus de protecció pels seus valors ambientals especials, o un sòl que es trobe afectat per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització, s'ha d'emetre un informe previ vinculant de l'administració amb competències afectades.

5. En el cas que el nucli d'habitatges consolidat o habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en terreny forestal o contigu a aquell, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals establisca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

Si no es tiren endavant aquestes mesures en el projecte de legalització, l'administració pública queda exempta de responsabilitat en el cas que es produïsquen danys materials com a conseqüència d'un incendi.

En el cas que el nucli d'habitatges consolidat objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable i per a les edificacions ja existents, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que hi ha establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional

de protecció civil i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

En els dos casos anteriors, el promotor ha de subscriure una declaració responsable en què expresse clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i s'ha de comprometre a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que crega oportú adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si escau, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o legalització.

Juntament amb la declaració responsable de primera ocupació s'ha d'aportar, si escau, un certificat del Registre de la Propietat en què s'acredite que hi ha una anotació registral i que s'hi indique que la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que està en zona inundable.

Cent trenta. L'article 211 queda redactat de la manera següent:

1. L'ordenació estructural d'aquestes àrees, l'ha de fer el pla general estructural, o la modificació d'aquest, o un pla especial. L'ordenació detallada d'aquestes àrees s'ha d'efectuar mitjançant un pla especial.

L'ordenació estructural ha d'incloure la delimitació de l'àmbit de l'actuació integrada, sense perjudici que el perímetre exacte de l'actuació pugua concretar-se en l'ordenació detallada. L'ordenació detallada ha d'incloure el perímetre exacte de l'actuació, la xarxa de serveis urbanístics i, si escau, les dotacions públiques que calga, les edificacions existents, i també les diferents fases d'execució de les obres d'urbanització. Correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme l'aprovació definitiva del pla especial, d'acord amb el llibre I d'aquesta llei, i a l'ajuntament, la selecció del programa d'actuació integrada i la designació de l'urbanitzador, segons aquest llibre II.

2. El pla especial ha d'incloure, almenys, els documents tècnics següents:

a) Memòria descriptiva de la situació actual i justificativa de la proposta, en la qual es descriuen les circumstàncies d'implantació de cada nucli d'habitatges, s'identifiquen les parcel·les cadastrals que l'integren, es detallen les construccions i usos existents i les característiques dels serveis de què estan dotades. S'hi ha d'afegir un annex amb la relació dels propietaris afectats.

b) Plànols de l'estat actual de parcel·lació, grau d'urbanització, grau d'edificació, relació amb els nuclis urbans, activitats qualificades i amb la xarxa primària d'infraestructures i serveis existents.

c) Plànol d'ordenació que efectue una delimitació geomètricament racional del perímetre del nucli d'habitatges consolidat que s'ha de regularitzar, inclosos els terrenys estrictament necessaris per a implantar les dotacions públiques que es consideren adequades per al benestar de la població i la protecció de la qualitat del medi ambient, i també els estrictament necessaris destinats a usos terciaris. L'ordenació que es propose ha de respectar la parcel·lació existent, sense perjudici dels ajustos que resulten necessaris per a complir els condicionants establits en aquest article.

d) Estudi d'integració paisatgística amb el contingut establert en l'annex II d'aquesta llei, amb especial incidència en les mesures que s'han d'adoptar en les edificacions preexistents.

e) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, inclosos altres costos de regularització establits i el termini d'execució de les obres i informe de sostenibilitat econòmica.

f) Estudis i documentació requerida per la normativa ambiental aplicable.

3. El programa d'actuació ha d'incloure, almenys, els documents següents:

a) Projecte d'urbanització o obres públiques ordinàries a formular, que incloga les obres d'urbanització estrictament imprescindibles per a atendre les necessitats residencials existents i per a la minimització d'impactes que motiva el planejament, adaptades al caràcter de l'actuació i al parcel·lari, l'orografia, la hidrologia superficial i subterrània, els camins i les altres infraestructures existents. En particular, ha d'incloure, preceptivament, un sistema de depuració d'abocaments de tota mena, que es pot agrupar per habitatges, uns espais destinats a la recollida regular de residus sòlids, un sistema viari que permeta un accés rodat segur a les edificacions i l'adequada connexió del nucli d'habitatges amb la xarxa viària. Així mateix, si resulta possible des del punt de vista econòmic, tècnic i ambiental, la disposició d'un sistema de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica.

b) Annex en què es descriuen les obres que cal executar en l'interior de les parcel·les particulars per a aconseguir l'adaptació paisatgística, connectar els serveis de l'habitatge a la

xarxa de clavegueram i subministraments implantats, si molt convé, i l'adaptació de tanques o altres adaptacions a què oblige el pla.

c) Estudi dels costos de la implantació de serveis que resulten d'utilitat a tots els afectats, que s'han de sufragar en un 80 % en proporció als metres quadrats de sostre de cadascun dels habitatges i el 20 % restant en proporció a la superfície de la parcel·la vinculada. Els porxes i les instal·lacions esportives i de piscines computen cada metre quadrat d'ocupació de sòl com a equivalent a 0,5 m² de sostre.

d) Estudis dels costos de les obres que cal executar en l'interior de cadascuna de les parcel·les o edificacions particulars, en ser útils únicament al propietari, que s'han de sufragar a costa seu.

e) Conveni urbanístic de gestió que regule les relacions entre els propietaris i l'administració actuant i el procediment d'execució de la minimització que ha d'incloure, com a mínim, les determinacions següents:

1.r Regulació dels costos derivats de la minimització de l'impacte territorial que han de ser assumits pels propietaris afectats, mitjançant pagament de les corresponents quotes d'urbanització, la quantia de les quals ha de ser fixada en el conveni urbanístic, i queden les finques o les parcel·les corresponents afectes, amb caràcter real, al pagament de les quotes a què es refereix l'apartat c anterior.

2.n Regulació del deure de cessió a l'administració del sòl necessari per a les dotacions públiques i sòls terciaris a incorporar a la gestió de la regularització. Aquest deure s'ha de formalitzar preferentment mitjançant la cessió a l'ajuntament per raó de les condicions establides en el conveni urbanístic subscrit, o bé mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, per raó, si escau, de reparcel·lació i, finalment, quan no siga possible, l'aplicació de les dues alternatives anteriors, mitjançant l'expropiació forçosa.

3.r Regulació dels terminis per a fer efectiva la cessió a l'administració dels sòls assenyalats en el número anterior, en funció, si escau, de les fases d'urbanització que es complisquen segons l'apartat 6 següent.

4. En el cas que hi haja activitats que puguin resultar incompatibles amb l'ús residencial a una distància del nucli d'habitatges inferior a la prevista per la normativa específica que els siga aplicable, es requereix un informe de les conselleries competents per raó de l'activitat de què es tracte i d'ordenació del territori.

5. Excepte conveni acordat entre els propietaris que representen la majoria de les parcel·les edificables privatives resultants i l'ajuntament, i en aquest cas s'ha de determinar la modalitat d'execució per la propietat d'acord amb aquesta llei, el desenvolupament i l'execució de l'actuació s'ha de dur a terme per iniciativa pública, bé mitjançant gestió directa, bé mitjançant gestió indirecta a través de la selecció d'un urbanitzador, d'acord amb el que hi ha establert en aquesta llei i la legislació estatal de contractes del sector públic.

6. En el cas de gestió directa, l'execució de l'actuació de minimització d'impacte pot desenvolupar-se mitjançant l'aplicació del règim de contribucions especials o d'altres formes de finançament que establisca l'administració urbanística actuant.

7. Es permet, mitjançant una resolució degudament justificada, l'execució per fases de les obres d'urbanització sempre que el termini total d'aquestes no supere els cinc anys, que pot ampliar-se fins a un màxim del doble en aquells casos justificats per l'elevat cost d'urbanització per metre quadrat o per les dificultats tècniques de l'execució.

8. Els propietaris han de participar necessàriament en l'execució del programa, de forma voluntària o forçosa, i han de pagar, en tot cas, la retribució a l'urbanitzador en metàl·lic.

Cent trenta-u. S'afegeix l'article 211 bis:

Article 211 bis. Actuacions de minimització d'impacte territorial generat per les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable

1. Els propietaris d'edificacions susceptibles d'acollir usos residencials que es troben en aquests supòsits establerts en l'article 210 d'aquesta llei, però per la ubicació allunyada de tot nucli d'habitatges consolidat no puguin integrar-se en un pla especial de minimització d'impactes, han de sol·licitar la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, per a la qual cosa han de presentar davant de l'ajuntament, juntament amb la sol·licitud, la documentació que acredite que no és possible incloure-les en un àmbit de minimització d'impactes d'aquells que regula l'article 210 d'aquesta llei. Correspon al ple de l'ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial, decisió reglada i singular sobre els requisits i els supòsits de fet regulats en aquesta llei i que no constitueix una decisió del pla general estructural. La declaració de situació individualitzada ha d'incloure les

condicions edificatòries a què ha d'ajustar-se la posterior llicència de legalització de la construcció. En aquests casos no es poden aplicar els requisits establits en l'article 197.b d'aquesta llei.

La declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial implica la suspensió de la tramitació dels expedients de restabliment de la legalitat urbanística o de l'execució de les resolucions que recaiguen sobre obres que puguen emparar-se en aquests. Queden en suspens així mateix els terminis de prescripció o caducitat de les accions o procediments en execució o tramitació.

2. Després d'haver obtingut la declaració a què es refereix l'apartat anterior, la persona interessada ha de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació en l'ajuntament a què ha d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística, una anàlisi de les afectacions i els riscos ambientals i les mesures correctores proposades per a evitar-los, un projecte bàsic, on es descriga la situació actual de l'edificació i les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 180 bis i concordants d'aquesta llei.

En un termini màxim de quatre anys des de l'obtenció de la llicència, la persona interessada ha de sol·licitar en l'ajuntament la llicència d'ocupació aportant el corresponent certificat de finalització de les obres de minimització d'impacte territorial com també la resta de documents tècnics necessaris.

En el cas que els habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es troben en terreny forestal o contigu a aquest, s'ha de procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableisca per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos.

En el cas que l'habitatge objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en una àrea inundable, les administracions competents han d'exigir l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb el que estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del sistema nacional de protecció civil i el Pla d'acció territorial sobre prevenció de risc d'inundació a la Comunitat Valenciana.

3. De forma prèvia a l'atorgament de la llicència s'ha de sol·licitar un informe vinculant de la conselleria o les conselleries amb competència en urbanisme i paisatge i inundabilitat quan estiga situada en una zona inundable, s'ha d'atorgar tràmit d'audiència als propietaris contigus i s'ha d'efectuar un període d'exposició pública d'un mínim de vint dies.

4. Cal un informe previ i vinculant de les administracions amb competències afectades per a l'atorgament de llicència a edificacions, respecte de les quals càpiguen accions de restabliment de la legalitat urbanística, que es troben:

a) Situates en sòl que tinga qualsevol tipus de protecció pels seus especials valors ambientals.

b) Afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües, risc d'inundació o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització.

Cent trenta-dos. L'article 212 queda redactat d'aquesta manera:

1. Després de l'aprovació del pla especial i el programa d'actuació, les parcel·les existents seran indivisibles, excepte per a l'agregació de la part segregada a una altra de contigua, si ambdues compleixen la parcel·la mínima establida.

2. Els habitatges existents, una vegada concloses les infraestructures programades per a la minimització de l'impacte territorial, poden ser legalitzats mitjançant la sol·licitud de la preceptiva llicència d'obres de legalització a l'efecte d'acreditar que l'immoble compleix el que hi ha establert en el pla especial de l'actuació de minimització d'impacte territorial. En aquests supòsits no s'apliquen els requisits per als habitatges unifamiliars regulats en l'article 197.b d'aquesta llei.

3. En aquestes edificacions no es pot concedir cap llicència d'obra o ús que implique una ampliació de l'edificabilitat patrimonialitzada, ni tan sols amb elements desmuntables provisionals. El pla i la llicència de minimització poden regular l'autorització futura d'obres de reforma interior o per a l'execució de petits elements auxiliars que no incrementen l'edificabilitat i no suposen cap alteració negativa dels efectes paisatgístics i ambientals assolits amb la minimització. La concessió d'aquestes llicències ha de disposar de l'informe previ vinculant de la conselleria competent en matèria d'urbanisme i paisatge.

4. Les parcel·les no edificades han de quedar fora de l'àmbit de l'actuació; si se n'inclou cap, ha de romandre sense edificació en l'ús agrari o forestal o ha de ser destinada a espai lliure, i en tot cas ha de quedar exempta del pagament dels costos d'urbanització.

5. En cas d'incompliment de l'obligació indicada en l'article 180 bis.1 i concordants, l'ajuntament pot, amb audiència prèvia per un termini de vint dies a les persones interessades, dictar les ordres d'execució necessàries per al compliment del que s'hi disposa. Les ordres s'han de subjectar al règim establert en els articles 182 i concordants d'aquesta llei.

6. Al cap de sis mesos de dictar les ordres indicades, si no s'ha adaptat l'edificació al que estableix aquesta disposició, l'ajuntament pot imposar multes coercitives, en els termes que estableix l'apartat 1.a de l'article 241 d'aquesta llei i, si escau, les obres corresponents a l'obligació establida en l'article 180 bis.1 d'aquesta llei poden ser executades subsidiàriament per part de l'ajuntament.

Cent trenta-tres. L'article 213 queda redactat com segueix:

Article 213. Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes d'aquesta llei i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació aplicable, els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i vol:

- a) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl quan no formen part d'un projecte de reparcel·lació.
- b) Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta
- c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions semblants, ja siguin provisionals o permanents.
- d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan aquesta tala es derive de la legislació de protecció del domini públic.

Cent trenta-quatre. L'article 214 queda redactat com segueix:

1. Estan subjectes a declaració responsable, en els termes de l'article 222 d'aquesta llei:

- a) La instal·lació d'estesos elèctrics, telefònics o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe i la reparació de conduccions en el subsòl, només en sòl urbà i sempre que no afecte domini públic, edificis protegits o entorns protegits d'immobles declarats com a bé d'interès cultural o bé de rellevància local, ni a altres àrees de vigilància arqueològica.
- b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura, sense suposar substitució o reposició d'elements estructurals principals, o a l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions, que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 213 d'aquesta llei.
- c) Les obres de mera reforma que no supose alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, com també les de manteniment de l'edificació que no requerisquen col·locació de bastida en via pública.
- d) Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, sempre que tinguin un abast puntual quan no afecten l'estructura o les parts o elements dels immobles objecte de protecció, ni l'aspecte exterior, incloses les cobertes, les façanes i els elements artístics i acabats ornamentals ni cap element subjecte a protecció específica.
- e) L'alçament i la reparació de murs de fàbrica o maçoneria, no estructurals, i la tanca de parcel·les, independentment del sistema constructiu triat que no estiguen subjectes a llicència d'acord amb l'article 213 d'aquesta llei.
- f) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la seua construcció, d'acord amb el que preveu la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, com també el segon i els següents actes d'ocupació d'habitatges.

2. Estan subjectes a declaració responsable d'acord amb el que estableix l'apartat anterior i sempre que vagin acompanyades de certificació emesa per un organisme de certificació administrativa o un col·legi professional en els termes degudament establerts en la disposició addicional novena Entitats col·laboradores amb l'administració.

- a) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, siga quin siga el seu ús.
- b) Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional, excepte les incloses en l'article 213.
- c) La demolició de les construccions.
- d) La modificació de l'ús de les construccions, les edificacions i les instal·lacions, com també l'ús del vol sobre aquests.

e) Els actes d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, excepte els inclosos en l'article 213.

f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, excepte el que disposa l'article 215.1.b d'aquesta llei.

g) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte el que disposa l'article 214 d'aquesta llei.

h) L'alçament de murs de fàbrica i la tanca, en els casos i sota les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans reguladores de la seua harmonia amb l'entorn.

i) L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsòl, excepte les incloses en l'article 13.

j) L'obertura de camins, com també la modificació o la pavimentació.

k) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.

l) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

m) Totes les altres actuacions no incloses en l'article 213, ni el 215 ni l'apartat 1 d'aquest article d'aquesta llei.

3. No obstant això, els municipis mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança podran sotmetre a llicència expressa els actes d'ús, transformació i edificació de sòl, subsòl i vol inclosos en l'apartat 2, i en la lletra f de l'apartat 1. També podran exigir certificat d'organisme de certificació administrativa per a aquest últim supòsit en el cas de mantenir l'autorització per declaració responsable.

Cent trenta-cinc. S'afegeix l'apartat 3 a l'article 215:

3. Els moviments de terra propis de la pràctica ordinària de les tasques agrícoles, com ara la treballada, l'arada profunda, la formació de taules i cavallons, inclosos els propis de la replantació d'espècies llenyoses sempre que no impliquen actuacions compreses en els articles 213 i 214 d'aquesta llei.

Cent trenta-sis. L'article 216 queda redactat d'aquesta manera:

1. Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no establides en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni el desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, siga en edificacions o en parcel·les sense edificar sobre les quals no hi haja sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.

2. Així mateix, es pot atorgar la llicència per a obres i usos provisionals en sòl no urbanitzable comú sempre que:

a) L'ús de què es tracte estiga permès pel planejament urbanístic i territorial i per la normativa sectorial aplicable.

b) No es tracte d'un ús residencial ni industrial.

c) El termini pel qual s'atorga la llicència siga inferior a tres mesos.

d) Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i els usos establits en l'apartat 3 d'aquest article.

3. La provisionalitat de l'obra o l'ús ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o eradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a qualsevol indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

Cent trenta-set. Es modifica la lletra c i s'afegeix la lletra d a l'apartat 1 i es modifica l'apartat 2 de l'article 221, que queden redactats com segueix:

c) Les d'intervenció, que seran qualssevol obres subjectes a llicència que afecten edifici catalogat o en tràmit de catalogació, en el termini de tres mesos.

d) La resta de supòsits subjectes a llicència, en el termini de dos mesos.

2. Els ajuntaments podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte:

a) A reserva de l'esmena o suplement d'aquest en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa, sempre que el conjunt del projecte siga viable i les esmenes pendents no afecten aquesta fase.

b) Per a la seua execució parcial o per fases successives, sempre que una i altres siguin susceptibles de complir els requisits de la primera ocupació. En aquests casos, l'inici de l'execució de la llicència corresponent a les obres o la fase subsegüent ha de tenir lloc dins dels sis mesos següents a la conclusió de l'anterior i la finalització ha de ser la que establisca la llicència inicial.

Cent trenta-vuit. L'article 222, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

3. El promotor, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que compleix tots els requisits exigibles per a executar l'actuació de què es tracte, i presentada aquesta davant l'ajuntament o l'entitat local competent, juntament amb tota la documentació exigida, està habilitat per a l'inici immediat, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits que habiliten per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executa al contingut de la declaració.

Cent trenta-nou. L'article 223, apartat 1, queda redactat com segueix:

1. El venciment del termini per a l'atorgament de llicències sense que s'haja notificat resolució expressa legitima la persona interessada que haja presentat la sol·licitud per a entendre-la estimada per silenci administratiu en els supòsits de l'article 214.2.a, d, h i l d'aquesta llei.

Cent quaranta. L'article 225 queda redactat de la manera següent:

1. Totes les llicències s'atorguen per un termini determinat tant per a iniciar, concloure i no interrompre les obres, d'acord amb l'article 179 d'aquesta llei, excepte les referides als usos, que tenen vigència indefinida, sense perjudici de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada moment els regulen.

2. Els municipis poden concedir pròrrogues dels terminis de les llicències per un nou termini no superior a l'inicialment acordat, sempre que la llicència siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment de l'atorgament de la pròrroga.

3. La caducitat de la llicència s'ha de declarar amb audiència prèvia de la persona interessada.

4. La declaració de caducitat extingeix la llicència, i no es poden iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i s'obté una nova llicència ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. Si l'obra o la instal·lació queda inacabada o paralitzada, després de la declaració de caducitat, pot dictar-se una ordre d'execució per a acabar els treballs imprescindibles per a assegurar la seguretat, l'salubritat i l'ornament públic de l'obra interrompuda. Una vegada haja transcorregut un any des de la declaració de caducitat, l'obra inacabada ja pot subjectar-se al règim d'edificació forçosa.

Cent quaranta-u. L'article 236, apartat 5, queda redactat de la manera següent:

5. El termini de quinze anys establert en l'apartat primer no es pot aplicar a les actuacions que s'hagen executat sobre terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes, vials, espais lliures o usos dotacionals públics, terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o estiguen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià. Tampoc no es pot aplicar sobre sòl no urbanitzable. En aquests casos no ha d'haver-hi cap termini de caducitat de l'acció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estat anterior dels béns a què es refereix aquest apartat.

Cent quaranta-dos. L'article 238.1.a queda redactat de la manera següent:

a) Pel fet que es tracta d'obres d'edificació, no legalitzables o legalitzables no legalitzades d'acord amb el procediment establert per a fer-ho, les operacions de restauració consisteixen en la demolició de les edificacions realitzades il·legalment.

Cent quaranta-tres. S'afegeix un paràgraf al final de l'article 241, apartat 1:

En els procediments de restauració de la legalitat urbanística iniciats a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el termini màxim per a imposar multes coercitives o culminar el procediment d'execució forçosa pels mitjans legals és de tres anys des que es notifique l'ordre d'execució. Després del transcurs del termini, l'administració ha de procedir, preceptivament, a la immediata execució subsidiària.

Cent quaranta-quatre. L'article 255, apartat 8, queda redactat d'aquesta manera i s'afegeix l'apartat 10:

8. La sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental i territorial estratègica dels instruments de planejament i l'inici de la tramitació dels instruments de gestió que comporten la possibilitat de

legalització de construccions, instal·lacions i la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte territorial donen lloc a la suspensió, per un termini màxim de tres anys, de la tramitació del procediment administratiu sancionador previst en aquesta llei, això amb relació a les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos que puguin legalitzar-se després de l'aprovació. Aquesta suspensió interromp el termini de prescripció de la infracció previst en l'article 251 d'aquesta llei.

10. La suspensió regulada en aquest precepte també afecta les sancions ja imposades o liquidades que estiguen en fase d'execució o cobrament. En aquests casos s'ha de suspendre el procediment d'execució o cobrament, amb interrupció del termini previst en l'article 252 d'aquesta llei. Una vegada aprovat definitivament l'instrument de planejament o atorgada la llicència que permeta la legalització de la construcció, s'ha de revocar la sanció inicial i imposar la prevista en l'article 265.1 d'aquesta llei, en el grau que corresponga.

Cent quaranta-cinc. Es modifica la disposició addicional segona de la Llei 5/2014, amb la redacció següent:

Disposició addicional segona. De la creació d'un cos superior de tècnics en anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge

Es modifica el annex I de la Llei 10/2010, de 9 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i gestió de la funció pública valenciana, per incorporar-hi el cos següent:

Administració especial.

Cos: Superior tècnic d'anàlisi, gestió i ordenació del territori, urbanisme i paisatge A-35.

Requisits:

Títol universitari de llicenciatura, enginyeria, arquitectura o equivalent, o bé títol universitari oficial de grau més títol oficial de màster universitari que, d'acord amb els plans d'estudi vigents, habiliten per a exercir les activitats de caràcter professional relacionades amb les funcions assignades als llocs.

Grup/subgrup professional: A1.

Funcions: Dirigir, gestionar, proposar, informar, controlar, estudiar, programar i assessorar les actuacions i les activitats relacionades amb l'anàlisi territorial, l'avaluació, l'ordenació i la gestió del territori, l'execució i la planificació dels instruments de planejament i la implantació dels projectes d'inversions estratègiques sostenibles.

Cent quaranta-sis. S'afegeixen les disposicions addicionals quarta, cinquena, sisena, setena i vuitena:

Quarta. Règim de les edificacions, una vegada transcorregut el termini per a dictar l'ordre de restauració de la legalitat urbanística

Amb l'excepció expressada en l'article 212.2 d'aquesta llei, i en les ordres individualitzades, la caducitat de les accions de restabliment de la legalitat urbanística que s'haja produït abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei no comporta la legalització de les obres i de les construccions executades sense complir la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no poden dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació d'allò que s'ha construït il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'aquestes construccions i edificacions, l'administració actuant pot ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, la salubritat i l'ornament o el paisatge de l'entorn.

Cinquena. Informes de condicions tecnicoeconòmiques de les empreses distribuïdores d'energia elèctrica

1. En els informes de condicions tecnicoeconòmiques que evacuen les empreses distribuïdores per als nous subministraments, o per l'ampliació de potència dels existents, inclosos els corresponents a actuacions urbanístiques i a la implantació o ampliació d'activitats en el territori, que impliquen una nova extensió de xarxa, han de justificar, de forma expressa i motivada, l'elecció del punt i de la tensió de connexió, per a la qual cosa han de recollir les dades que acrediten la falta de capacitat, o altres causes reglamentàries, que impedisquen que el punt de connexió per a alimentar el subministrament sol·licitat no puga realitzar-se des dels diferents punts de les xarxes de distribució més pròxims elèctricament al subministrament mencionat. Igualment, aquest informe ha d'expressar de forma clara i degudament justificada per al sol·licitant les instal·lacions i els costos dels quals no ha de fer-se càrrec, amb motiu del sobredimensionament i de les millores de qualitat o dels requisits addicionals en les instal·lacions no exigibles reglamentàriament.

Quan les instal·lacions de nova extensió hagen de ser cedides a la distribuïdora d'acord amb la legislació vigent, aquesta ha d'informar expressament el sol·licitant que les haja costejades sobre la possibilitat d'exigir la subscripció d'un conveni de rescabament d'aquests costos davant de tercers, per una vigència mínima de deu anys i així aquesta infraestructura quedaria oberta a l'ús de tercers.

2. Aquells que tinguen la condició d'interessats en l'expedient administratiu en el si del qual s'emeta l'informe a què es refereix l'apartat anterior, poden presentar escrit d'al·legacions davant la conselleria competent en matèria d'energia a l'efecte que dicte una resolució vinculant sobre la qüestió plantejada.

Sisena. Classificació de terrenys forestals incendiats com a sòl no urbanitzable

Els terrenys forestals que hagen patit els efectes d'un incendi no poden classificar-se o reclassificar-se com a sòl urbà o urbanitzable, ni poden minorar les proteccions derivades de l'ús i de l'aprofitament forestal en el termini de 30 anys des que s'haja extingit l'incendi, d'acord amb la legislació estatal i de la Comunitat Valenciana en matèria de forests.

Setena. Pla per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici

El termini màxim per a l'elaboració i el registre de l'informe d'avaluació de l'edifici, en funció de l'any de construcció de l'edifici serà el següent:

<i>Any de construcció de l'edifici</i>	<i>Termini límit de presentació i registre de l'informe d'avaluació de l'edifici</i>
Anterior a 1901	31 de desembre de 2020
De 1901 a 1950	31 de desembre de 2021
De 1951 a 1971	31 de desembre de 2022
A partir de 1972	31 de desembre de l'any següent a l'any en què l'edifici compleixca 50 anys

Vuitena. Entitats urbanístiques de capital públic

1. La Generalitat, les diputacions provincials i els municipis, com també els ens instrumentals dependents, poden crear i servir-se d'entitats urbanístiques de capital públic per a gestionar les competències urbanístiques i especialment per als fins de redacció, gestió i execució del planejament, consultoria i assistència tècnica, prestació, implantació, ampliació, conservació o manteniment de serveis i activitats urbanitzadores, d'execució d'equipaments, i també la gestió i l'explotació de les obres i els serveis resultants.

Aquestes societats han de tenir la condició de mitjà propi de l'administració, i el seu règim és l'establert a aquest efecte en la legislació de contractes del sector públic i en la legislació de règim jurídic del sector públic.

2. Les entitats urbanístiques poden adoptar la forma de qualsevol de les entitats integrants del sector públic institucional i s'han de regir per les normes que regulen amb caràcter general aquesta forma de personificació.

3. En els estatuts socials o, a falta d'això, en l'acord de constitució d'aquestes societats s'han d'incloure les bases de col·laboració amb altres ens públics i, si escau, privats, les quals han de preveure els aspectes tecnicourbanístics, economicofinancers, de gestió i explotació de les obres o serveis resultants de l'actuació.

4. Les aportacions socials poden fer-se en efectiu o en qualsevol classe de béns i drets valuables econòmicament, pertanyents tant al seu patrimoni ordinari com als patrimonis públics de sòl o de naturalesa demanial.

5. En l'objecte d'aquestes entitats urbanístiques ha de constar expressament:

a) L'elaboració i la redacció de planejament de desenvolupament, projectes d'urbanització i qualssevol informes, estudis i assistència tècnica de contingut urbanístic.

b) La promoció, la gestió i l'execució d'actuacions urbanístiques. Si l'administració urbanística actuant opta per aportar o transmetre a l'entitat els terrenys o els aprofitaments urbanístics de què siga propietària i resulten afectats per l'actuació urbanística encomanada, aquesta aportació o transmissió pot ser en ple domini o limitar-se al dret de superfície, o a un altre o uns altres drets reals existents constituïts a aquest efecte.

c) La gestió, la promoció i l'execució del patrimoni públic de sòl, d'acord amb la destinació que li és propi. A aquest efecte, l'entitat pot assumir titularitats fiduciàries de disposició; les dominicals corresponen a l'administració titular.

d) La gestió de les expropiacions per a l'execució de planejament o obres determinades.

e) La conservació de la urbanització i la gestió dels serveis que en aquesta s'han de prestar de cycle integral de l'aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i infraestructures de telecomunicacions.

6. Per a la realització de l'objecte social, l'entitat urbanística pot:

a) Adquirir, transmetre, construir, modificar i extingir qualsevol classe de drets sobre béns mobles o immobles que autoritze la legislació vigent, amb vista a la millor consecució de la urbanització, l'edificació i l'aprofitament de l'àrea d'actuació.

b) Realitzar directament convenis amb els organismes competents, que hagen de coadjuvar, per raó de la seua competència, al millor èxit de la gestió.

c) Alienar, fins i tot anticipadament, les parcel·les que donen lloc als solars resultants de l'ordenació, en els termes més convenients per a assegurar-ne l'edificació en els terminis o de la forma prevista. La mateixa facultat l'assisteix per a alienar els aprofitaments urbanístics atorgats pel planejament i que han de materialitzar-se en les parcel·les resultants de l'ordenació.

d) Exercitar la gestió dels serveis implantats, fins que siguen formalment assumits per l'organisme competent si això es considerara adequat per als interessos generals.

e) Actuar com a mitjà propi de l'administració urbanística, o com a entitat purament privada en les actuacions de què es tracte i en concurrència plena amb tercers.

f) Ser beneficiària de les expropiacions urbanístiques que hagen de realitzar-se en desenvolupament de la seua activitat. Quan l'entitat actue com a beneficiària de l'expropiació en cas d'incompliment del deure d'edificar per la propietat, ha d'assumir davant de l'administració el deure d'edificar en els terminis que es fixen en el conveni que regule l'actuació, que en cap cas no poden ser més llargs que els atorgats inicialment pel propietari.

7. L'entitat pública pot constituir-se en societat pública de conservació, gestió i prestació de serveis assignats per la legislació local a l'administració local en aquesta matèria.

8. En cas d'extinció, la liquidació de les entitats urbanístiques es realitzaria en els termes que estableixen els seus estatuts i la legislació que s'hi haja d'aplicar per raó del tipus de societat de què es tracte.

Cent quaranta-set. S'afegeix una nova disposició addicional:

Disposició addicional novena. Entitats col·laboradores de l'administració

1. Els ajuntaments poden exercir les funcions en matèria urbanística a què es refereix aquest precepte a través d'entitats col·laboradores de l'administració, o dels diferents col·legis professionals amb relació a les competències específiques que els seus col·legiats ostenten, d'acord amb la Llei 38/1999, d'ordenació de l'edificació.

2. Les entitats col·laboradores de l'administració o els col·legis professionals corresponents poden exercir les funcions següents:

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) Acreditar que els projectes i la documentació tècnica compleixen 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'aquestes.

d) Emetre l'informe tècnic de conformitat de les obres executades a l'efecte de la declaració responsable de llicència o de primera ocupació.

3. La regulació del sistema d'habilitació, funcionament i registre d'aquestes entitats s'ha de fer mitjançant un decret del Consell a proposta de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Els ajuntaments, en desenvolupament de la regulació a què es refereix l'apartat anterior poden establir els tipus d'infraccions, que es classifiquen en molt greus, greus i lleus, atesos els criteris següents:

a) La gravetat del perjudici que comporten per a la seguretat de persones, béns o medi ambient.

b) La reducció en la qualitat dels serveis de les entitats col·laboradores.

c) La reiteració o la prolongació.

5. Per la comissió d'infraccions poden imposar-se les sancions següents, que s'han de graduar per part dels ajuntaments per mitjà de les ordenances corresponents:

a) Per infracció lleus, multa compresa entre 6.000 i 30.000 euros.

b) Per infraccions greus, multa compresa entre 30.001 i 100.000 euros i, segons les circumstàncies de la infracció, suspensió del títol habilitant per període no inferior a sis mesos.

c) Per infraccions molt greus, multa compresa entre 100.001 i 600.000 euros i suspensió de l'habilitació per període no inferior a dotze mesos.

Segons les circumstàncies de la infracció, pot imposar-se també la revocació de l'habilitació i la supressió consegüent de la inscripció del registre de l'entitat infractora.

6. Sense perjudici de l'anterior, els ajuntaments han de garantir l'adequació entre la gravetat de l'acció o l'omissió constitutiva de la infracció i la sanció aplicada, tenint en compte que en cap cas la comissió de les infraccions pot resultar més beneficiosa per a l'infractor que el compliment de les normes infringides i considerant, especialment, de forma conjunta o separada, els criteris següents:

- a) El risc o el dany ocasionat.
- b) La repercussió o la transcendència social.
- c) La intencionalitat de la conducta en la comissió d'infraccions.
- d) El grau de benefici obtingut amb la conducta infractora.

Cent quaranta-vuit. S'afegeix una nova disposició addicional nova:

Disposició addicional desena. Plataforma urbanística digital

La conselleria competent en urbanisme i ordenació del territori desenvoluparà una aplicació informàtica 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. La implementació d'aquesta aplicació es realitzarà previ desenvolupament reglamentari d'aquest precepte.

Cent quaranta-nou. S'afegeix una disposició addicional amb el text següent:

Disposició addicional onzena

Sense perjudici del que disposa l'article 197 lletra c d'aquesta llei, amb vista a l'eventual inclusió de l'explotació d'hidrocarburs en sòl no urbanitzable, d'acord amb les seues característiques i amb caràcter excepcional, a través de l'ordenació d'usos i aprofitaments d'aquest, no poden autoritzar-se activitats extractives o d'exploració, investigació i explotació d'hidrocarburs líquids o gasosos, mitjançant qualsevol tècnica, en aquells espais declarats d'especial protecció ambiental a l'empara de la normativa estatal i autonòmica d'aplicació, quan puguen posar-se en risc els elements i els valors que van justificar l'aprovació del règim de protecció o aquelles siguen incompatibles amb l'adequada gestió i conservació d'aquests espais.

Cent cinquanta. S'afegeix una disposició addicional amb el text següent:

Disposició addicional dotzena

Amb caràcter general, i per als nous desenvolupaments urbanístics i la implantació de les activitats econòmiques que impliquen riscos per a la salut o manipulació de substàncies perilloses, regulades en el Reial decret 840/2015, han de situar-se almenys a 500 metres de distància de sòls qualificats com a residencials, dotacionals educatius o sanitaris, i d'ús terciari especial.

D'acord amb el que estableix la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana, els ajuntaments han de demanar informes tècnics o de qualssevol altres administracions que consideren afectades o competents en la matèria quan pretengueren establir excepcions a través del pla d'ordenació estructural o d'ordenació detallada.

Cent cinquanta-u. S'afegeix una disposició addicional nova amb la redacció següent:

Disposició addicional tretzena. De l'Agència Valenciana de Protecció del Territori

1. Es crea l'Agència Valenciana de Protecció del Territori com a entitat de dret públic de naturalesa consorcial, amb personalitat jurídica pública, patrimoni i tresoreria propis i autonomia de gestió, per a l'exercici de les competències autonòmiques en matèria de disciplina urbanística. Els municipis poden atribuir les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística sobre sòl no urbanitzable a l'Agència, mitjançant l'adhesió al conveni marc que es redacte a aquest efecte.

2. L'Agència és una entitat de dret públic de la Generalitat, de les previstes per l'article 155.1 de la Llei 1/2015, de la Generalitat, d'hisenda pública, del sector públic instrumental i de subvencions, facultada per a exercir les potestats administratives en matèria de disciplina urbanística sobre il·lícits que es produïsqen sobre sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.

3. L'Agència es regeix pel dret privat excepte en la formació de la voluntat dels seus òrgans, l'exercici de les potestats administratives que tinga atribuïdes i els aspectes específicament regulats per la Llei 1/2015, de 6 de febrer, d'hisenda pública, del sector públic instrumental i de subvencions de la Generalitat Valenciana, o normes que la substituïsquen, i per la legislació pressupostària d'aplicació.

Pel que fa al seu objecte, estructura, activitats i funcionament, l'Agència es regeix per les normes següents:

Primera. Objecte i finalitats de l'Agència

1. L'objecte de l'Agència és exercir les potestats administratives de disciplina urbanística respecte d'infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable, comú o protegit, en el territori dels municipis que s'adherisquen al conveni marc. Això inclou l'exercici de les funcions d'inspecció, i l'inici, tramitació, resolució i execució dels procediments de restauració de la legalitat urbanística, els procediments sancionadors urbanístics i la impugnació de llicències municipals, presumptament il·legals, davant de la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb la competència atorgada per la Llei 5/2014, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), en els articles 244 i 268. Tot això, sense perjudici de l'exercici, per part de l'Agència, de les competències ordinàries en les matèries ressenyades en aquest paràgraf respecte d'il·lícits comesos en sòl no urbanitzable pertanyent a municipis de la Comunitat Valenciana que no s'adherisquen al conveni marc, dins de la regulació esmentada establida en la LOTUP.

2. L'Agència té com a finalitat essencial vetlar per la utilització racional i legal del sòl d'acord amb el que disposen la LOTUP i la resta de legislació urbanística.

Segona. Funcions

Són funcions de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori:

a) La inspecció i vigilància urbanística sobre els actes d'edificació i ús en sòl no urbanitzable.
b) L'adopció de les mesures cautelars previstes en la LOTUP, en especial les de suspensió dels actes d'edificació i ús del sòl que es realitzen en sòl no urbanitzable sense les preceptives autoritzacions municipals i autonòmiques o incomplint les condicions de les autoritzacions atorgades.

c) L'inici, la instrucció i la resolució dels expedients de reposició de la legalitat urbanística, així com l'inici i la instrucció dels expedients sancionadors per infraccions urbanístiques, en ambdós casos per il·lícits comesos en sòl no urbanitzable. La resolució dels expedients sancionadors es durà a terme pels òrgans establits en l'article 268.4 de la LOTUP.

d) La formulació a les distintes administracions de qualsevol classe de sol·licituds i peticions dels informes que es consideren pertinents per a assegurar el millor compliment de la legalitat urbanística.

e) La denúncia davant del Ministeri Fiscal i els òrgans de l'ordre jurisdiccional penal dels fets que, a resultes de les actuacions practicades, es consideren constitutius de delictes.

f) El requeriment per a l'anul·lació de llicències urbanístiques contràries a la normativa vigent, així com la seua impugnació eventual davant de la jurisdicció contenciosa administrativa.

g) L'assessorament i assistència als municipis adherits a l'Agència en les matèries de la seua competència, així com la proposta a la conselleria competent en matèria d'urbanisme de modificar o adoptar normes legals o reglamentàries necessàries per al millor compliment de la legalitat urbanística.

h) Les competències d'inspecció, supervisió, restabliment de la legalitat urbanística i sanció respecte d'infraccions comeses en sòl no urbanitzable en municipis que s'hagen adherit voluntàriament a l'Agència, en les condicions que es determinen en el conveni marc corresponent, a què els ajuntaments han d'adherir-se.

i) L'exercici de qualsevol altra competència que en matèria de disciplina urbanística corresponga a la Generalitat, segons la LOTUP.

Tercera. Règim jurídic

1. L'Agència es regeix per aquesta disposició addicional, pel desplegament reglamentari que si escau es realitze de l'organització i del funcionament d'aquella i per les normes aplicables a les entitats de dret públic vinculades o dependents de la Generalitat.

2. De conformitat amb el que disposa l'article 114 de la Llei 39/2015, del procediment administratiu de les administracions públiques, els actes i les resolucions dictats pels òrgans de l'Agència posen fi a la via administrativa.

Quarta. Adscripció

L'Agència estarà adscrita orgànicament a la conselleria competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori.

Cinquena. Seu

L'Agència de Protecció del Territori té la seua seu principal a la ciutat de València, sense perjudici que puguen haver-hi dependències de l'Agència en altres ciutats de la Comunitat Valenciana.

Sisena. Adhesió dels municipis a l'Agència

1. La incorporació d'un municipi a l'àmbit d'actuació de l'Agència es realitza a través de l'adhesió al conveni marc que a aquest efecte redacte la conselleria amb competència en matèria d'urbanisme. L'adhesió es realitza mitjançant un acord del ple municipal adoptat per majoria absoluta, el qual ha de ser referendat pel president de l'Agència. Aquesta adhesió serà publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

2. L'adhesió necessàriament produeix l'atribució a l'Agència de les competències d'inspecció, supervisió, sanció i restabliment de la legalitat urbanística que corresponguen al municipi que s'hi ha integrat voluntàriament, en els supòsits d'infraccions urbanístiques greus o molt greus comeses sobre el seu territori, sempre que ens trobem en sòl no urbanitzable, siga aquest comú o protegit.

3. L'Agència exercirà efectivament aquestes competències des del moment que es determine en el conveni marc, i aquest exercici està condicionat en tot cas a la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. L'Agència únicament tindrà competència per a tramitar els procediments indicats respecte d'infraccions comeses després del 20 d'agost de 2014.

Setena. Obligacions dels municipis adherits

Els municipis adherits a l'Agència assumeixen les obligacions següents:

a) De conformitat amb el que preveu l'article 268 de la LOTUP, en assumir la Generalitat de forma efectiva l'exercici de la seua competència en sòl no urbanitzable, l'ajuntament corresponent s'abstindrà d'incoar, tramitar i resoldre expedients sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística en el sòl no urbanitzable del seu municipi, respecte d'edificacions que es comencen a construir després de l'adhesió al conveni marc, sempre que estiguem enfront d'infraccions greus o molt greus.

b) L'ajuntament ha de designar un representant polític que és el responsable davant de l'Agència de la tramesa correcta dels documents requerits per aquesta, així com de l'assistència adequada sobre el terreny per a una execució eficaç dels expedients tramitats.

c) L'ajuntament adherit ha de comunicar a l'Agència tots els actes d'ús o edificació de què tinga coneixement i que es duguen a terme en sòl no urbanitzable dins del seu terme municipal, sempre que se'n puga derivar la comissió d'algun tipus d'infracció urbanística que puga qualificar-se com a greu o molt greu. En aquest sentit, l'ajuntament ha de trametre a l'Agència una acta de denúncia i inspecció firmada per un inspector urbanístic, policia municipal o equivalent, d'acord amb el model que establisca l'Agència mateixa. Igualment, s'ha de trametre un informe tècnic subscrit per l'arquitecte municipal, segons el model establert.

d) En la tramitació dels procediments sancionadors i de restauració de la legalitat urbanística que se seguisquen en l'Agència, els tècnics de l'ajuntament han d'emetre qualsevol altre informe que l'Agència els sol·licite.

e) La policia local ha de col·laborar en les actuacions que se li requerisquen per part de l'Agència, fonamentalment respecte de l'alçament d'actes i denúncies, les comprovacions de l'estat d'obres, l'exercici d'activitats i l'execució de labors de restauració, així com l'auxili en l'execució de les mesures cautelars que adopte l'Agència, entre les quals es troben la paralització i el precinte d'activitats en curs.

f) L'Agència ha de proveir un precinte oficial amb el logotip de la Generalitat a l'ajuntament corresponent a fi de que aquesta corporació l'utilitze en l'execució de les mesures cautelars a què es refereix l'apartat anterior.

g) L'ajuntament adherit ha de dictar un ban municipal en què s'informe els veïns de l'adhesió al conveni marc i de l'objecte i les conseqüències d'aquest.

Vuitena. Incompliment de les obligacions dels municipis adherits

1. L'incompliment de les obligacions indicades en l'apartat anterior per part d'un municipi adherit suposarà que l'Agència deixe sense efecte l'adhesió. La resolució de l'adhesió l'ha d'adoptar el Consell Executiu de l'Agència, amb audiència prèvia del municipi en qüestió.

2. Un municipi adherit podrà igualment separar-se voluntàriament de l'adhesió a l'Agència. Això es farà mitjançant un acord de ple, per majoria absoluta dels seus membres.

Novena. Òrgans

Els òrgans directius de l'Agència són: el Consell Executiu i el director.

Desena. Composició del Consell

1. El Consell Executiu està format per:

a) El president, que serà el director general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat.

b) El vicepresident, que serà un dels quatre vocals en representació dels ajuntaments adherits a l'Agència. L'elecció es realitzarà pels ajuntaments adherits mateixos.

c) Els vocals, que en seran:

– Quatre en representació dels ajuntaments adherits a l'Agència, inclòs el vicepresident.

– Quatre en representació de la Generalitat.

– Un representant per cadascuna de les tres diputacions provincials.

d) El secretari, funcionari del grup A1 de la Generalitat.

2. Tots els vocals han d'estar en possessió de titulació universitària i tenir experiència en la gestió en matèria d'urbanisme.

3. Els vocals de representació municipal seran elegits pels alcaldes dels ajuntaments adherits a l'Agència, reunits en assemblea convocada a aquest efecte per la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, cada quatre anys, després de la celebració de les eleccions municipals. Cada municipi adherit ha de proposar un candidat, i resultaran elegits els quatre més votats. En la mateixa votació es designarà el vocal que actuarà com a vicepresident de l'Agència, entre els quatre vocals triats.

En el cas que un dels ajuntaments deixe d'estar adherit a l'Agència, d'acord amb el procediment establert en aquesta disposició addicional, el seu representant perdrà automàticament la condició de vocal de l'Agència i serà substituït per un altre vocal elegit en una assemblea extraordinària convocada a aquest efecte.

4. Els vocals de representació autonòmica seran nomenats: tres pel conseller competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, i un pel conseller competent en matèria de medi ambient.

5. Al vicepresident li correspon substituir el president en cas de vacant, absència o impossibilitat física.

6. Al secretari li correspon donar fe dels acords adoptats i alçar acta de les reunions que es duguen a terme.

Onzena. Funcions

El Consell Executiu és l'òrgan col·legiat de direcció i control de l'Agència, amb les funcions següents:

a) Proposar la modificació de la present regulació.

b) Aprovar el reglament de règim interior de l'Agència.

c) Elaborar la proposta de pressupostos de despeses i ingressos.

d) Autoritzar les despeses per import igual o superior a 60.000 euros.

e) Establir les directrius d'actuació de l'Agència i fiscalitzar-ne l'activitat i la gestió del seu director.

f) Informar preceptivament el nomenament i el cessament del director de l'Agència.

g) Aprovar el pla anual d'inspecció urbanística.

h) Aprovar les adhesions al conveni marc.

i) Elaborar la proposta d'estructura orgànica i la relació de llocs de treball de l'Agència.

j) Resoldre que un municipi deixe d'estar adherit a l'Agència.

k) Aprovar la memòria anual de la gestió de l'Agència, que ha de ser tramesa a tots els ajuntaments adherits perquè hi siga coneguda.

l) I tots els assumptes relacionats amb les competències de l'Agència que li sotmeta el seu president.

Dotzena. Règim de funcionament

1. El Consell Executiu s'ha de reunir almenys una vegada cada tres mesos per convocatòria del seu president, bé per iniciativa pròpia o a sol·licitud de la mitat dels vocals.

2. Per a la constitució vàlida del Consell és necessària la presència del president, del secretari o de qui els substituïska, així com de la mitat dels vocals. En tot cas, el Consell queda constituït, amb caràcter automàtic en segona convocatòria, trenta minuts després de l'hora assenyalada per a la celebració de la primera, i és suficient la presència de com a mínim tres vocals, més el president o vicepresident i el secretari.

3. Els acords del Consell seran adoptats per majoria simple de vots favorables emesos pels assistents. En cas d'empat, el vot del president és diriment.

4. El director de l'Agència participa en totes les reunions del Consell, amb veu però sense vot.

5. La secretaria és exercida per un funcionari designat pel consell executiu entre el personal adscrit a l'Agència, que té dret a veu però no a vot.

6. Podrà acudir a qualsevol reunió del Consell Executiu el personal tècnic de l'Agència que siga requerit a aquest efecte.

7. El règim de funcionament del Consell Executiu, en allò que no està previst en aquesta disposició addicional, es regeix pel que disposen els articles 15 i següents de la Llei 40/15, de règim jurídic del sector públic.

Tretzena. Nomenament

1. El director de l'Agència serà nomenat pel Consell, a proposta del conseller competent en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, oït prèviament el Consell Executiu de l'Agència.

2. El director de l'Agència ha de tenir titulació universitària i més de cinc anys d'experiència professional en matèria d'urbanisme.

Catorzena. Funcions

El director és l'òrgan executiu de l'Agència, amb les funcions següents:

- a) La representació ordinària de l'Agència.
- b) L'exercici, amb caràcter general, de les competències atribuïdes a l'Agència en l'article 3 d'aquesta disposició addicional.
- c) La direcció i l'impuls de l'activitat de l'Agència.
- d) La direcció directa sobre el personal de l'Agència.
- e) La contractació i l'adquisició de béns i serveis.
- f) L'execució dels acords adoptats pel Consell Executiu.
- g) L'acord de convenis amb altres entitats, públiques o privades, amb l'autorització prèvia del Consell Executiu. En especial, podran acordar-se convenis amb la Unitat de la Policia Nacional adscrita a la Comunitat Valenciana, el Servei de Protecció de la Naturalesa de la Guàrdia Civil (Seprona) i els agents mediambientals dependents de la conselleria amb competència en matèria de medi ambient, perquè duguen a terme actuacions d'inspecció, comprovació o labors de manteniment de la seguretat.
- h) La gestió econòmica de l'Agència i l'autorització de despeses de quantia inferior a 60.000 euros.
- i) La impugnació davant de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu de les llicències municipals presumptament il·legals.
- j) I totes les competències de l'Agència no atribuïdes expressament al Consell Executiu.

Quinzena. Personal de l'Agència

1. El personal al servei de l'Agència està integrat per funcionaris públics de la Generalitat i de les administracions locals de la Comunitat Valenciana, d'acord amb el que disposa la normativa de funció pública valenciana.

2. La selecció de personal s'ha de fer d'acord amb la normativa vigent, atenent en tot cas els principis d'igualtat, mèrit i capacitat, així com el de publicitat. L'oferta d'ocupació de l'Agència s'inclourà en l'oferta d'ocupació pública de la Generalitat.

3. Poden constituir-se borses de treball temporal vinculades al desenvolupament dels procediments selectius regulats en la normativa anterior.

Setzena. Assessoria jurídica. Gestió econòmica i contractació

En l'Agència hi haurà una assessoria jurídica sota la dependència funcional de l'Advocacia de la Generalitat. També hi haurà un servei de gestió econòmica i un servei de contractació.

Dissetena. Patrimoni

1. L'Agència tindrà, per al compliment dels seus fins, patrimoni propi, diferent del de l'administració general de la Generalitat, integrat pel conjunt de béns i drets que adquirisca per qualsevol títol.

2. La gestió i administració dels béns i drets propis s'ha de realitzar amb subjecció al que estableix la Llei de patrimoni de la Generalitat.

3. El director ha de formar un inventari de tots els béns i drets que integren el patrimoni de l'Agència, que s'ha de sotmetre al Consell Executiu i s'ha de revisar anualment.

Divuitena. Finançament

1. Els recursos econòmics de l'Agència poden provenir de les fonts següents:

- a) Les transferències consignades en els pressupostos generals de la Generalitat per a garantir el funcionament de l'Agència.
- b) Els rendiments del seu patrimoni.
- c) Les multes coercitives que s'imposen en els procediments de restauració de la legalitat urbanística.

d) Les quanties provinents de les sancions que s'imposen en els procediments sancionadors urbanístics.

e) I els altres ingressos que pugua percebre d'acord amb la legislació vigent.

2. El tractament dels ingressos de l'Agència ha de ser el següent:

a) Tots els ingressos han de ser considerats en el règim pressupostari i han de quedar vinculats a la satisfacció de la corresponent anualitat.

b) Els excedents dels ingressos respecte de les necessitats de manteniment seran distribuïts de la manera següent:

Un 50 % es mantindrà en la tresoreria de l'Agència per a fer front en els exercicis següents a futures demolicions.

Un 50 % es repartirà entre els municipis adherits a l'Agència, en funció del nombre d'expedients tramitats en cadascun d'ells. Aquest crèdit té la consideració de patrimoni municipal del sòl, i ha de destinar-se a qualsevol de les finalitats establides en l'article 99 de la LOTUP.

Dinovena. Contractació

1. La contractació de l'Agència es regeix per les normes generals de la contractació de les administracions públiques. En particular, se sotmet a aquesta legislació la contractació d'empreses privades per a dur a terme la demolició de les edificacions il·legals.

2. Actua com a òrgan de contractació el director de l'Agència, qui necessita l'autorització del Consell Executiu o del Consell quan per raó de la quantia corresponga a aquests autoritzar la despesa.

Vintena. Pressupostos

1. El règim econòmic i pressupostari de l'Agència s'ha d'ajustar a les prescripcions establides en la Llei 1/2015, de la Generalitat, vigent per als organismes públics.

2. La proposta de pressupostos serà aprovada pel Consell Executiu de l'Agència i tramesa a la conselleria amb competència en matèria d'hisenda per la conselleria que tinga adscrit l'ens.

Vint-i-unena. Contracte de gestió

D'acord amb la Llei 1/2015, de la Generalitat, l'Agència desenvolupa les seues activitats d'acord amb un pla d'acció anual, sota la vigència i en el marc d'un contracte plurianual de gestió, que ha de ser aprovat pel Consell a proposta de la conselleria d'adscripció, amb un informe favorable de la conselleria amb competència en les matèries d'hisenda i de sector públic. El contracte esmentat ha de contenir, almenys:

a) Els objectius que cal aconseguir, els resultats que cal obtenir i, en general, la gestió que cal desenvolupar, així com els indicadors per a avaluar els resultats obtinguts.

b) Els recursos personals, materials i econòmics per a la consecució dels objectius.

c) El procediment que cal seguir per a la cobertura dels dèficits anuals que, si escau, es puguen produir per insuficiència dels ingressos reals respecte dels estimats i les conseqüències de responsabilitat en la gestió que, si escau, siguen procedents.

d) El règim de control del seu compliment per part de la conselleria competent en matèria d'hisenda, així com el procediment per als ajustos i les adaptacions anuals que, si escau, siguen procedents.

4. Correspon al Consell l'aprovació i la publicació, en el termini màxim de dotze mesos, del conveni marc per a l'adhesió dels municipis que voluntàriament s'incorporen a l'Agència de Protecció del Territori.

5. Així mateix correspon al Consell la tramitació, l'aprovació i la publicació, en un termini màxim de dotze mesos, del Reglament d'organització i funcionament del Comitè Estratègic de Política Territorial de la Comunitat Valenciana previst en aquesta llei.

Cent cinquanta-dos. S'afegeix un apartat 5 a la disposició transitòria segona, redactat com segueix:

5. En els municipis en què resulte innecessària o inconvenient l'adaptació del planejament general o no es pretén la revisió del model territorial i urbanístic, podrà realitzar-se únicament una nova ordenació detallada, que haurà de regir-se pels principis i objectius a què es referixen els articles 12 i 13 de la present llei.

En este cas, la nova ordenació detallada es podrà desenrotllar en una o diverses fases, que comprendran tot part del sòl urbà, i requerirà l'homologació a la present llei de l'àmbit físic objecte de la nova ordenació, que es produirà en els termes que preveu l'anterior apartat 3.

Cent cinquanta-tres. La disposició transitòria setena queda redactada de la manera següent:

El planejament de desenvolupament del pla general i els programes d'actuacions integrades, que hagen iniciat la tramitació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden ser modificats

amb l'objecte de subdividir les unitats d'execució inicialment establides sobre la base del resultat de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica i dels informes de sostenibilitat econòmica.

Si la unitat d'execució objecte de la divisió té la reparcel·lació aprovada, s'ha de procurar que la divisió no afecte la reparcel·lació. En el cas que afecte, se n'ha de suspendre l'execució fins que s'inscriba la modificació de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

L'acord d'aprovació de la modificació del pla parcial o un altre instrument de planejament de desenvolupament ha de fixar les conseqüències de la subdivisió respecte del programa d'actuació integrada adjudicat. El programa queda reduït a l'àmbit d'una o diverses de les unitats d'execució delimitades, de manera que la resta d'unitats quede amb ordenació aprovada pendent de programar, llevat que l'administració actuant, en l'exercici de les seues potestats de planejament, opte per una desclassificació d'aquells terrenys que no es considere necessari transformar per a atendre les necessitats de sòl urbanitzat del municipi. Cadascuna de les noves unitats d'execució resultant de la divisió ha de ser tècnicament i econòmicament viable i mantenir la proporcionalitat de beneficis i càrregues entre aquelles. Quan la subdivisió no comporte la modificació d'altres determinacions del planejament, pot realitzar-se mitjançant la mera modificació del programa. L'instrument de planejament o programació que realitze la divisió de la unitat d'execució ha d'establir els terminis d'inici i de finalització d'execució de cadascuna de les unitats d'execució resultants. El termini màxim per a la finalització s'ha d'ajustar al que estableix l'article 164 d'aquesta llei. Quan es modifiquen les condicions de programació de les unitats d'execució delimitades, d'acord amb l'article 135 d'aquesta llei, llevat que escaiga la gestió directa o la gestió per propietaris, l'acord pot preveure la convocatòria d'un nou concurs d'adjudicació.

Cent cinquanta-quatre. S'afegeix la disposició transitòria tretzena:

Tretzena. Aplicació d'aquesta llei als catàlegs de protecció

Las determinacions contingudes en l'annex VI d'aquesta llei relatiu a les fitxes del catàleg de proteccions resulten de compliment obligatori per als nous catàlegs que es tramiten a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei i per a la revisió global de catàlegs que tinguen l'aprovació definitiva anterior. La modificació puntual d'un catàleg ha de realitzar-se atenent a la fitxa corresponent continguda en l'annex VI d'aquesta llei, la part del catàleg que no és objecte de la modificació pot mantenir-se en els termes en què es va aprovar.

Cent cinquanta-cinc. S'afegeix una disposició transitòria amb el text següent:

Disposició transitòria catorzena

1. L'Agència Valenciana de Protecció del Territori ha d'estar en ple funcionament en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició.

2. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria no es pot aprovar cap procediment de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 210 i següents d'aquesta llei, fins al començament del funcionament efectiu de l'Agència Valenciana de Protecció del Territori.

3. Una vegada haja entrat en vigor aquesta disposició transitòria, la conselleria amb competència en matèria de disciplina urbanística no imposarà cap multa coercitiva ni sanció a cap infractor, l'expedient de la qual corresponga a una de les edificacions que puguen incloure's en els procediments de minimització d'impactes ambientals en sòl no urbanitzable, dels regulats en els articles 210 i següents d'aquesta llei, fins al moment en què, efectivament, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori comence a exercir les seues funcions.

Cent cinquanta-sis. S'afegeix una disposició transitòria nova, redactada com segueix:

Disposició transitòria quinzena. Regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable

1. Les activitats industrials i productives existents i en funcionament sobre sòl no urbanitzable, a l'entrada en vigor de les lleis de la Generalitat Valenciana 5 i 6 del 2014, que no s'ajusten al que disposen aquestes, hauran d'obtenir l'autorització ambiental i de funcionament exigida per la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana. Únicament a aquests efectes, podran obtenir autorització urbanística per mitjà de l'atorgament d'una declaració d'interès comunitari de regularització, segons el que disposa aquesta disposició i el que no s'hi preveu, en el règim de les DIC previstes en aquesta llei. Serà possible la regularització especial sempre que es complisquen les circumstàncies i condicions següents:

a) La no procedència d'adoptar qualssevol mesures de protecció i restabliment de la legalitat urbanística respecte de les edificacions.

b) Es podran admetre obres de reforma i de millora i ampliació d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent. Es permetran ampliacions necessàries per a complir les exigències derivades de les normatives ambientals sempre que no superen el 20 % de la superfície ocupada o de l'edificabilitat que es trobe ja construïda i en ús. Aquests límits no podran ser sobrepassats per mitjà de la successiva obtenció d'altres declaracions d'interès comunitari.

c) Es dote de l'adequada connexió amb el sistema viari com també suficiència de subministrament, sanejament i depuració d'aigües.

d) Es requerirà d'acord amb l'article 203, paràgrafs 3 i 4, un estudi d'integració paisatgístic i no podran autoritzar-se edificacions o usos incompatibles amb els informes en matèria de patrimoni cultural o els documents ambientals, que resulten exigibles d'acord amb la normativa sectorial.

2. En l'atorgament d'aquestes DIC es podrà eximir del compliment de:

a) La superfície mínima de la parcel·la sobre la qual s'assenta l'activitat i ocupació màxima d'aquesta parcel·la.

b) Que el tipus d'activitat que s'exerceix no siga de les previstes en els apartats 1.r, 2.n i 3.r de la lletra f de l'article 197.

c) Acreditar la necessitat d'implantar l'activitat en el sòl no urbanitzable que exigeix l'article 203.

3. No podran atorgar-se aquestes declaracions d'interès comunitari, quan la consolidació de l'activitat en sòl no urbanitzat resulte incompatible amb un desenvolupament territorial del municipi, d'acord amb els principis d'aquesta llei i de l'estratègia territorial valenciana, per afectar valors ambientals o paisatgístics, per ser incompatible amb afeccions territorials, per la seua proximitat a zones residencials o possibles usos residencials futurs o per dificultar la implantació d'infraestructures.

4. Els titulars d'aquestes activitats únicament podran sol·licitar la declaració d'interès comunitari de regularització en companyia de la documentació adjunta necessària, durant el termini d'un any després a l'entrada en vigor d'aquesta disposició. La paralització de l'expedient per causes imputables al sol·licitant implicarà la caducitat de l'expedient. La no obtenció de l'autorització ambiental exigida per la Llei 6/2014 en el termini de tres anys després de l'obtenció de la DIC, per causes imputables a la propietat implicarà la caducitat de la mateixa, amb tots els efectes previstos en aquesta llei.

5. Les indústries i activitats que es troben situades en unitats d'execució en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable, podran regularitzar-se:

a) Bé executant les previsions del planejament, podent efectuar, si fóra necessari, modificacions de l'ordenació detallada per a subdividir la unitat o unitats d'execució inicialment previstes.

b) Bé classificant el sòl de com no urbanitzable i seguir el procés dels paràgrafs anteriors. La desclassificació del sòl serà en tot cas una decisió administrativa adoptada en funció dels interessos generals que haurà d'estar aprovada en el termini de tres anys des de la publicació d'aquesta disposició. Amb l'aprovació de la desclassificació del sòl començaran a comptar els terminis de regularització del paràgraf 4.

6. Passats els terminis indicats en els paràgrafs anteriors, sense haver aconseguit la plena legalització de l'activitat, aquesta haurà de deixar d'exercir-se. Els ajuntaments, o els òrgans competents de la Generalitat Valenciana, hauran d'ordenar-ne la clausura immediata d'acord amb les determinacions de disciplina ambiental i urbanística que preveu l'ordenament jurídic.

Cent cinquanta-set. Cal afegir una disposició transitòria nova:

Disposició transitòria setzena. Dels vials en sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari

En els sòls urbans o urbanitzables, d'ús industrial o terciari, a l'entrada en vigor d'aquesta llei i per tal d'adaptar les dimensions de les parcel·les a les necessitats logístiques o industrials actuals, tots els vials tindran la consideració d'ordenació detallada i es podrà modificar per l'ajuntament corresponent amb informe favorable de les conselleries competents en matèria d'indústria i urbanisme.

Cent cinquanta-vuit. S'afegeix la disposició final tercera i les disposicions finals tercera i quarta passen a ser quarta i cinquena:

Tercera. Consideració de les actuacions d'utilitat pública o interès social

Les autoritzacions per a edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social atorgades per l'administració competent a l'empara dels articles 85.1.segunda i 86 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana de 1976, tindran la consideració de declaracions d'interès comunitari regulades en aquesta llei, sempre que compten amb informe favorable emès per acord del ple de l'ajuntament i es fixe per a aquestes un cànon i termini de vigència d'acord amb el règim establert en aquesta llei per a les declaracions d'interès comunitari.

Cent cinquanta-nou. L'annex I, apartat b in fine, queda redactat de la manera següent:

FP i FV han de justificar-se atenent a les circumstàncies concurrents, i donar compte de la metodologia que s'ha fet servir –preferentment mitjançant procediments quantitius– i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a què es refereix l'apartat anterior.

Cent seixanta. L'annex IV, apartat I.2.1.1. i I.2.2, queda redactat de la manera següent:

2.1.1. a) Comunicacions:

- Xarxa viària (CV)
- Xarxa viària trànsit (CVT)
- Xarxa viària prioritat de vianants (CVV)
- Xarxa ferroviària (CF)
- Aparcaments (CA)

2.1.1 b) Zones verdes i espais lliures

- Parcs (VP)
- Jardins (VJ)
- Àrees de joc (VA)
- Espais lliures (EL)

2.2. S'identifica cada dotació amb la sigla que li correspon, precedida amb la lletra P o S segons es tracte d'una dotació de xarxa primària o de xarxa secundària.

Cent seixanta-u. L'annex IV, apartat II.2.1, queda redactat de la manera següent:

2.1. L'edificabilitat bruta (EB) d'un àmbit d'actuació és la suma de totes les edificabilitats, destinades a qualsevol ús lucratiu, que poden materialitzar-se en aquest àmbit. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre) o en unitats d'aprofitament (UA) quan l'edificabilitat està afectada per coeficients correctors.

Cent seixanta-dos. L'annex IV, apartat II.3.1, queda redactat de la manera següent:

3.1. L'edificabilitat neta (EN) d'una parcel·la és la suma de l'edificabilitat total destinada a qualsevol ús lucratiu que es pot materialitzar en aquesta parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre (m² sostre).

Cent seixanta-tres. Es modifica el primer paràgraf de l'apartat III.1.1 de l'annex IV, que queda redactat de la manera següent:

1.1. El principi general de la regulació dels estàndards urbanístics es basa en la proporcionalitat entre les dotacions públiques i l'edificabilitat. A aquests afectes, els plans calcularan, per a cadascun dels sectors amb ordenació detallada o per a un determinat àmbit d'actuació, l'estàndard dotacional global (EDG), obtingut de la relació entre la superfície de les dotacions públiques i l'edificabilitat total, i expressat en metres quadrats de sòl dotacional per cada metre quadrat d'edificabilitat. Tot i que l'indicador quantitatiu és condició indispensable, és l'estàndard de qualitat el que ha de garantir les ordenacions urbanístiques, el qual s'obtindrà com a resultat d'aplicar la perspectiva de gènere a l'ordenació i així s'assegurarà la visió global i inclusiva dels espais públics, pensada en i per a la diversitat poblacional, aplicada en.

Cent seixanta-quatze. L'annex IV, apartat III.1.3, queda redactat de la manera següent:

1.3. En el càlcul de l'estàndard dotacional global definit en l'apartat III.1.1, no es considera l'edificabilitat situada sota rasant, ni tampoc no s'inclou l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques.

Cent seixanta-cinc. Es modifica l'apartat III.2 de l'Annex IV en els seus punts 2, 3 i 4. En concret, es dota totalment de nou contingut el punt 4. El contingut anterior del punt 4, del qual únicament es modifica la lletra b, passa a constituir un punt 5 nou, que s'afegeix:

2.2. S'entén per xarxa viària urbana la conformada pels elements lineals de les vies que discorren per l'interior de la zona urbana, com també els elements enjardinats com ara rotondes, mitjaneres, tanques separadores, illots i d'altres anàlogues, necessàries per a l'ordenació del trànsit viari que no complisquen els requisits per a ser computades com a zones verdes segons aquest annex. Així mateix, es prendran en consideració les línies d'arbres corresponents als accessos a les poblacions i d'altres línies d'arbratge que delimiten infraestructures viàries.

S'admetrà l'accés a edificacions a través de viari privat sempre que quede garantit l'accés de vehicles d'emergència en les condicions tècniques definides en la normativa aplicable en aquesta matèria.

Es distingeixen dues categories dins de la xarxa viària urbana:

a) Viari de trànsit. És aquell element de la xarxa viària urbana que presta servei al trànsit rodat. Sense perjudici d'això, els ajuntaments podran decidir la conversió en zona de vianants d'aquests elements viaris en coherència amb la política municipal en matèria de mobilitat, sense que resulte necessària la modificació del pla.

b) Viari de prioritat de vianants. És aquell element de la xarxa viària urbana en què s'estableix la prioritat de vianants i es restringeix la circulació de vehicles de motor a residents, càrrega i descàrrega i serveis d'emergència, dissenyat per a incrementar les activitats de relació ciutadana i l'intercanvi social.

2.3. El disseny de la xarxa viària no inclosa en els catàlegs de carreteres s'ajustarà a les condicions funcionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat al medi urbà. Es tindrà com a principis rectors la preferència de vianants, la seguretat dels espais i l'accessibilitat per al conjunt de la població:

a) Es buscarà un equilibri entre els traçats viaris (perfils longitudinals i transversals) i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resulten excessius, però tampoc es produïsquen moviments de terra exagerats que donen lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic.

b) Tots els vials hauran de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa disposaran d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres.

c) En els nous desenvolupaments, s'implantarà un recorregut de carril bici que discórrega, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecte, si escau, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació siga contigua a terrenys no urbanitzats.

d) Els carrers de vianants amb accés restringit per a vehicles hauran de diferenciar en el seu tractament de materials la banda de possible circulació de vehicles, deixant, en tot cas, una franja de circulació exclusiva de vianants.

e) Les àrees de vianants hauran d'estar separades del trànsit rodat i reuniran les necessàries condicions de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. Podrà, no obstant això, autoritzar-se a través d'elles accés a aparcaments privats i parcel·les que no disposen d'un altre accés alternatiu.

f) Sobre la xarxa viària, tant urbana com interurbana, es grafiarà la xarxa de transport públic urbà o metropolità i el viari no motoritzat resultant de l'estudi de mobilitat, sense que això supose que els dits terrenys computen als efectes d'estàndards per ambdós conceptes.

2.4. El disseny de la xarxa viària de prioritat de vianants respondrà a una plataforma única, sense que existisca diferència de nivell per a la segregació d'usuaris i tractarà d'evitar velocitats superiors a 10 km/h.

De la mateixa manera s'evitaran les formacions lineals que imiten els carrers tradicionals amb calçades de circulació rodada i animen els vehicles a una circulació convencional.

2.5. Els elements de la xarxa viària dels nous desenvolupaments, no inclosa en els catàlegs de carreteres, s'ajustaran a les condicions dimensionals següents, a més de les que resulten exigibles per la normativa sectorial en matèria de mobilitat i accessibilitat en el medi urbà:

a) L'amplària mínima dels vials serà la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

<i>Amplària mínima dels vials</i>	<i>Vial de sentit únic</i>	<i>Vial de doble sentit</i>
Residencial; IEB > 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
0,30 m ² /m ² < IEB < 0,60 m ² /m ²	12 metres	16 metres
IEB < 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Terciari	16 metres	20 metres
Industrial	18 metres	24 metres

b) Els vials de vianants o de prioritat de vianants, siga quin siga l'ús dominant de la zona, tindran una amplària mínima de cinc metres.

c) En sectors d'ús dominant residencial, s'admetrà que un 25 per cent de la superfície viària total tinga dimensions mínimes inferiors en un 20 per cent a les establides en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor.

d) En les zones de nou desenvolupament, les voreres tindran una amplària mínima de 2 metres. Les voreres de més de 3 metres d'amplària hauran d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació que l'amplària efectiva de pas no siga inferior a 2 metres i sempre que siga compatible amb la xarxes de serveis. Les de més de 4 metres d'amplària disposaran sempre d'arbratge d'alineació.

e) Les calçades destinades a la circulació de vehicles tindran una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

f) Les bandes específiques de carril bici tindran una amplària mínima de 2 metres.

g) Les places d'aparcament disposades en cordó tindran unes dimensions mínimes de 2,20 metres per 4,50 metres. Les places d'aparcament disposades en bateria tindran unes dimensions mínimes de 2,40 metres per 4,50 metres. Quan en els plans no es delimiten gràficament cadascuna de les places d'aparcament, les dimensions anteriorment indicades són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places d'aparcament que caben en cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

h) En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obtindrà de la distribució concreta de places que es grafie en els plans o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'1 plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament.

Es computaran com a aparcaments les àrees públiques destinades amb este fi i separades de la xarxa viària que, per la seua forma i ubicació, només admeten els moviments del vehicle imprescindibles per a estacionar.

Cent seixanta-sis. L'annex IV, apartat III.3.2.c, queda redactat de la manera següent:

c) El parc (VP): és un espai que ha de tenir una superfície mínima de 2,5 hectàrees, en la qual es puga inscriure un cercle de 100 metres de diàmetre, excepte els supòsits de l'apartat 3.3 següent.

Cent seixanta-set. En l'annex IV, apartat III s'afegeixen els punts 3.3, 3.4 i 3.5, que queden redactats de la manera següent:

3.3. La reserva de parc públic de xarxa primària en el cas de municipis de menys de 15.000 habitants es pot realitzar seguint els criteris de disseny que es recullen a continuació:

<i>Habitants</i>	<i>Superfície mínima, m²</i>	<i>Diàmetre mínim, m</i>
< 2.000	> 1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	> 5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Es pot dividir com a màxim en dos jardins i almenys un ha de tenir més de 15.000 m ²	75

3.4. El mòdul del cost equivalent al pressupost d'urbanitzar el parc públic de la xarxa primària objecte de minoració aplicable als projectes d'ús públic a l'entorn rural immediat al nucli urbà d'acord amb el que hi ha establert en l'article 24 d'aquesta llei és, com a mínim, de 40 €/m² de sòl.

3.5. Es consideren espais lliures d'ús públic aquelles àrees d'ús públic de superfície superior a 400 m² que per les seues característiques morfològiques i funcionals possibiliten la trobada, el passeig i la relació social entre els ciutadans, sense tenir les condicions exigides a les zones verdes, com ara les places o altres tipus d'àrees per a persones.

Només s'han de destinar a usos generals i normals que no excloguen ni limiten la utilització pública d'acord amb la seua destinació, però es poden admetre petites modificacions destinades a equipaments i instal·lacions al servei d'aquests espais lliures d'una sola planta i de superfície inferior al 5 % del total de la superfície de l'espai lliure.

Cent seixanta-vuit. L'annex IV, apartat III.4.5, queda redactat de la manera següent:

4.5. A l'edificabilitat d'altres usos no residencials que puga haver-hi en l'àmbit d'actuació, se li han d'aplicar els estàndards exigits en aquest annex a l'edificabilitat de cada ús, si bé, la reserva de zones verdes públiques derivada de l'edificabilitat terciària i industrial ha de ser de 4 metres quadrats per cada 100 metres quadrats d'edificabilitat d'aquests usos. Aquesta reserva és addicional a l'establida en els apartats 4.1 i 4.2 anteriors.

Cent seixanta-nou. L'apartat III.4.6 de l'annex IV queda redactat de la manera següent:

4.6. La distribució per usos del sòl destinat a equipaments i la seua superfície mínima no estan subjectes a estàndards genèrics. La distribució dels usos d'acord amb el criteri de ciutat cuidadora, prioritzant les necessitats quotidianes i diverses del conjunt de la comunitat, és la prioritat per a la seua distribució. Es fixa, en cada cas, ateses les necessitats específiques del sector i la posició relativa en l'entorn urbà i territorial, encara que els plans poden optar per una genèrica qualificació com a equipament d'ús múltiple (QM) quan convinga posposar la definició de l'ús específic de la dotació a un moment posterior a la gestió del pla.

Cent setanta. L'annex IV, apartat III.4.7, queda redactat de la manera següent:

4.7. Els estàndards dotacionals definits en els apartats anteriors són de compliment obligatori en la redacció de plans parcials. En els sectors de pla de reforma interior per a operacions de renovació urbana, en els quals es dota amb ordenació el sector, es poden minorar aquests estàndards en proporció al grau de consolidació per l'edificació, aplicant un percentatge de minoració d'estàndards igual al percentatge de consolidació per l'edificació en l'ordenació proposada. En tot cas, poden computar-se en un 50 %, a aquest efecte, els viaris de prioritat de vianants que complisquen les dimensions dels espais lliures que es prevegen en l'ordenació. Si el sector, o l'àmbit d'actuació més reduït sobre el qual es planteja una actuació de reforma interior, ja té ordenació definida, s'han d'aplicar els estàndards exigits a les modificacions de planejament en l'apartat III.8 d'aquest annex.

Cent setanta-u. L'annex IV, apartat III.5.2, queda redactat de la manera següent:

5.2. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 % de la superfície computable del sector i a equipaments públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

Cent setanta-dos. L'annex IV, apartat III.5.3, queda redactat de la manera següent:

5.3. La reserva mínima de places d'aparcament públic és d'una plaça per cada 100 metres quadrats, o fracció, d'edificabilitat terciària. S'admet que estiguen en parcel·les privades sempre que les places d'aparcament siguin d'ús públic, entenen per tals aquelles places situades en aparcaments accessibles per a qualsevol usuari, sense cap altre requisit que les limitacions de gàlib, i durant, almenys, l'horari de funcionament de la instal·lació terciària a què dona servei, siga o no d'ús gratuït.

Cent setanta-tres. L'annex IV, apartat III.6.1, queda redactat de la manera següent:

6.1. Ha de destinar-se a zones verdes públiques una superfície superior al 10 % de la superfície computable del sector i a equipaments públics una superfície superior al 5 % de la superfície computable del sector.

Cent setanta-quatre. L'annex IV, apartat III.8.2, queda redactat de la manera següent:

8.2. Com a regla general, l'ordenació modificada ha de tenir un estàndard dotacional global igual o superior al de l'ordenació vigent, referits a l'àmbit de la modificació. Quan la modificació canvie l'ús dominant de l'àmbit modificat, l'estàndard dotacional global de referència ha de ser el de l'àrea urbana homogènia o àmbit de sòl urbà equivalent al sector en què estiga inclòs l'àmbit de la modificació. Aquesta exigència no s'ha d'aplicar en els supòsits a què es refereix l'article 76 bis, apartat a.

Cent setanta-cinc. En l'annex IV, apartat IV, s'afegeix un punt 5.3, que queda redactat de la manera següent:

5.3. S'entén per àmbit de sòl urbà equivalent al sector aquell que es delimita atenint-se a criteris d'homogeneïtat morfològica, coincidència majoritària amb barris o unitats tradicionals de la ciutat consolidada, autonomia funcional respecte al conjunt del nucli urbà o altres degudament

justificats, i que els seus límits s'ajusten, en la mesura que siga possible, a elements estructurant de l'ordenació urbanística.

Cent setanta-sis. L'annex VI queda redactat de la manera següent:

ANNEX VI

Fitxa de catàleg de conjunt

(1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, cal consignar-la. En el cas dels NHT-BRL, i dels CH, és patrimoni cultural.

(3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis). Per exemple: bé de rellevància local (nucli històric tradicional).

(4) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL+CH/NHT, en què:

BIC: bé d'interès cultural

BRL: bé de rellevància local

BC: bé catalogat

CH: conjunt històric

NHT: nucli històric tradicional

(5) Declaració singular o genèrica per la disposició addicional cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i el règim de protecció dels béns de rellevància local.

(6) Segons l'article 3.1.b del Decret 62/11, de 20 de maig: valorar la trama urbana, les tipologies i la silueta històrica i els seus destacats valors patrimonials.

(7) Existència de plans o programes de rehabilitació urbana, entorns de protecció de béns d'interès cultural.

(8) Estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.

(9) Estat de conservació dels immobles tradicionals.

(10) Per als NHT-BRL, s'ha de fer menció dels articles de la normativa urbanística referents al nucli històric tradicional que han d'atenir-se a l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local:

Cal que garantisca, en la mesura que es puga atènyer, el manteniment de l'estructura urbana, de les característiques generals de l'àmbit i de la silueta paisatgística. També cal evitar l'alteració de l'edificabilitat, la modificació d'alineacions, les parcel·lacions i les agregacions d'immoble, llevat que contribuïsquen a la millor conservació del nucli.

Ha d'incentivar la rehabilitació urbana de manera que es facilite el manteniment i la recuperació de l'ús residencial, i les activitats tradicionals i també la incorporació de nous usos que, tot i ser compatibles amb la caracterització i la naturalesa del nucli, ajuden a la revitalització social, cultural i econòmica d'aquest espai.

Ha d'articular, amb la resta del catàleg, la protecció individualitzada dels immobles més significatius i fomentar la conservació i la rehabilitació de tots aquells que contribuïsquen a la caracterització patrimonial, arquitectònica i ambiental del nucli.

Ha de regular que les noves edificacions i substitucions s'adapten a l'ambient i als referents tipològics tradicionals, que han de ser determinats a aquest efecte. En concret, ha de tenir-se en compte, entre altres aspectes, l'edificabilitat, l'ocupació parcel·lària, la disposició volumètrica, l'escala i la forma de l'envolupant, la tipologia i els materials de cobertura, la unió dels forjats i de les cobertes respecte de les façanes, la composició d'aquestes, la seua geometria i disposició de buits i vols, i també l'ús de materials, acabats, ornamentació i cromatismes d'aquestes.

La fitxa ha de contenir mesures d'ornament d'edificis i espais urbans, i ha de regular amb caràcter limitador la instal·lació de cartells, de publicitat, de marquesines, veles i qualssevol altres elements que puguen resultar distorsionadors de l'escena i de l'ambient urbans.

Pel que fa a espais o vials, ha de regular els criteris de reurbanització, inclosos, entre altres aspectes, la reposició o la renovació de paviments, l'enjardinament i l'arbratge, el mobiliari urbà, les senyalitzacions, l'eliminació de barreres arquitectòniques, l'enllumenat i la resta d'elements amb incidència ambiental. Així mateix, ha de regular, sense perjudici del que hi ha establert en el títol III de la Llei de carreteres de la Comunitat Valenciana, l'assignació d'ús i d'ocupació de les vies públiques, l'accessibilitat a aquestes, i l'estacionament de vehicles; sempre, però, prioritant, en la mesura que siga possible, l'ús de vianants i de ciclistes, el transport públic i la dotació d'estacionaments per a residents, a fi d'evitar al màxim les afectacions del trànsit rodat. S'ha de tenir, particularment, en consideració el manteniment de les pràctiques rituals o simbòliques tradicionals.

S'ha de determinar que cada instal·lació urbana elèctrica, de telecomunicacions o de qualsevol altra naturalesa semblant se situe en llocs en què no es perjudique la imatge característica del nucli històric tradicional.

Per als centres històrics protegits, han de fer esment als articles de la Llei de patrimoni cultural valencià referits a la protecció i a l'autorització d'intervencions, i s'han d'acollir, com a mínim, al règim de protecció que s'estableix per als NHT-BRL.

(11) S'ha de consignar la normativa específica de la secció que siga aplicable pel que fa a la protecció, inclosos els instruments derivats d'aquesta com plans o programa, estratègies, inventaris.

(12) S'han de consignar les normes del pla d'ordenació estructural que es referisquen a la protecció de l'element catalogat.

(13) En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'han donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.), que s'insereixen en l'annex gràfic que s'adjunta a cada fitxa. S'ha de fer servir la mateixa numeració en tots dos.

(14) Incorporació de fotografies dels enfronts de les façanes i la resta d'elements d'interès. Fotografia aèria del cadastre.

<i>MODEL DE FITXA DEL CATÀLEG CONJUNT</i>		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI(1)	CODI (4)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÈS CULTURAL		
Justificació legal	(5)	
Valoració de l'interès	(6)	
Afectacions patrimonials	(7)	
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		
Delimitació literal de l'àmbit		
Documentació gràfica: plànol cadastral del NHT/CHP		
DESCRIPCIÓ GENERAL DEL NUCLIO HISTÒRIC TRADICIONAL		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	
	Història	
Tipologies predominants i existents		
Descripció		
Solucions constructives i materials predominants	(8)	

Elements catalogats per la legislació urbanística, béns de rellevància local i béns d'interès cultural	
ESTAT DE CONSERVACIÓ (9)	
NORMATIVA DE PROTECCIÓ (10)	
Segons l'article 8 del Decret 62/2011, de 20 de maig (per als NHT-BRL)	
Normativa sectorial	(11)
Normativa del pla	(12)
BIBLIOGRAFIA I FONTS DOCUMENTALS	
OBSERVACIONS	
DOCUMENTS GRÀFICS	
Índex de documents gràfics	(13)
Documents gràfics	
Reportatge fotogràfic	(14)

FITXA DE CATÀLEG INDIVIDUAL

(1) Nom oficial del municipi i la província (aquesta última entre parèntesis).

(2) La que corresponga: patrimoni cultural, patrimoni natural o paisatge. En cas d'haver considerat una altra secció, consigneu-la.

(3) Es refereix a la classificació que estableix la legislació específica i les subdivisions (aquestes últimes entre parèntesis) per al cas de béns de rellevància local i béns d'interès cultural. Per exemple: bé d'interès local (jardí històric). En el paisatge s'han de consignar les classes que proposa l'estudi de paisatge. Si la protecció que es proposa no correspon a cap legalment establida, s'ha de deixar en blanc.

(4) A l'efecte urbanístic i territorial i per al cas del patrimoni cultural i el paisatge, s'ha de consignar en aquest epígraf el nivell general de protecció que s'assigna a l'element o el conjunt catalogat, a la vista del que s'ha indicat en el posterior epígraf 15 i d'acord amb els criteris següents:

Protecció general: integral, quan els valors apreciats es presenten de manera generalitzada en l'element o el conjunt, la qual cosa comporta que la majoria dels components principals tenen interès per a la conservació i, a més, tenen un caràcter material. Pot haver-hi algun component, a més dels anteriors, que presente interès per a la conservació de caràcter ambiental o tipològic. Els components caracteritzats com a irrellevants o impropis han de ser, per tant, una minoria.

Protecció general: parcial, quan els valors apreciats es presenten només en algunes parts de l'element o el conjunt catalogat, la qual cosa comporta també que només alguns dels components principals de caràcter material tenen interès per a la conservació. Altres components poden tenir interès des del punt de vista ambiental o tipològic i la resta, o bé no tenen interès (són irrellevants) o constitueixen elements impropis.

Protecció general: ambiental, quan el que es pretén conservar de l'element o el conjunt no és cap component material concret, sinó algunes de les característiques morfològiques que formen part de l'escena o l'ambient rural o urbà, segons es percep des de l'espai públic. Això comporta que ha de tenir algun component d'interès amb aquest caràcter i no tenir cap component d'interès de caràcter material, i en aquest cas seria PG parcial. Un exemple de PG ambiental pot ser una forma de composició de les façanes o determinats tractaments cromàtics.

Protecció general: tipològica, quan el que es pretén conservar, de manera anàloga a la protecció anterior, són algunes característiques tipològiques de l'element o el conjunt, com pot ser, per exemple, un tipus de parcel·lació, la utilització de determinades tècniques constructives, la situació dels patis de llums, un programa funcional arquetípic, etc.

(5) Cada element o conjunt s'ha de codificar unívocament amb una lletra majúscula indicativa de la secció a què pertany, seguida d'un número correlatiu. S'ha d'emprar la lletra C per al patrimoni cultural, la N per al patrimoni natural i la P per al paisatge; per a altres seccions s'ha d'adoptar una nova lletra majúscula diferent de les anteriors.

En el cas de patrimoni cultural, a fi de diferenciar unes categories d'altres, el codi ha de consistir d'una banda en C+número, seguit d'un altre codi en què almenys s'indique BIC/BRL/BC + PG I/P/A/T, en què:

BIC: bé d'interès cultural - BRL: bé de rellevància local

BC: be catalogat - PG: protecció general

I/P/A/T: integral, parcial, ambiental o tipològica

(6) Declaració singular o genèrica per disposició addicional primera o cinquena de la Llei de patrimoni cultural valencià (LPCV). Article 2 del Decret 62/2011, de 20 de maig, del Consell, pel qual es regula el procediment de declaració i règim de protecció dels béns de rellevància local.

(7) Existència de plans directors, inclusió en inventaris o catàlegs patrimonials, localització del bé en conjunt històric, nucli històric tradicional o entorn de bé d'interès cultural, etc.

(8) S'ha d'identificar l'administració o organisme propietari.

(9) S'han d'identificar aspectes caracteritzadors com l'ús (residencial, religiós, industrial...), en el cas d'ús residencial si és unifamiliar o plurifamiliar, el nombre de crugies o la situació del celobert o escala, o si s'adscriu a alguna de les tipologies estudiades en la memòria del catàleg. Per exemple, edifici d'habitatges plurifamiliar amb pati central o edifici industrial de nau única.

(10) Descripció morfològica i funcional del bé. En béns etnològics: descripció del procés tecnològic. Organització de l'espai i dels temps.

(11) Descripció de la fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres. Estat general de conservació.

(12) Descripció dels elements d'interès que puga haver-hi: fonamentació, estructura, façanes, muntants, llindes, cornises, coberta, fusteria, reixes o altres.

(13) En el cas del patrimoni cultural i el paisatge es consideren components principals d'un element o conjunt protegit aquelles parts o característiques d'aquest que tenen funcions recognoscibles i diferenciades i que presenten una certa homogeneïtat quant als valors que en justifiquen la conservació o la consideració com a irrellevant o impropí.

Cada component identificat s'ha de consignar de manera sintètica precedit per un número en ordre correlatiu. A continuació, i entre parèntesis, se n'ha de consignar la valoració com a: a conservar, irrellevant o impropí.

Respecte al caràcter de cadascun d'aquests components, aquests poden ser: material, ambiental o tipològic. Per exemple, en una edificació que s'incloga en el catàleg del patrimoni cultural poden considerar-se com a components principals de caràcter material parts concretes d'aquesta com ara les façanes, les cobertes o el nucli d'escala; poden considerar-se components de tipus ambiental la composició dels buits o el tractament cromàtic dels paraments exteriors; finalment, pot haver-hi altres components que respongueren a unes determinades pautes o tipologies com pot ser la disposició dels patis interiors, una determinada parcel·lació o una solució constructiva arquitectònica.

A continuació de cada component abans consignat i de la seua valoració, s'ha de consignar (separat per una barra) el caràcter del component abans citat i, finalment, l'estat de conservació d'aquest component segons les categories següents: bon estat, acceptable, deficient i mal estat.

(14) En aquest apartat i en correspondència amb l'anterior, s'han d'especificar les actuacions establides sobre cada component abans considerat expressat amb el mateix numeral i segons els tipus següents:

Manteniment; quan les actuacions es limiten a la mera conservació de l'existent.

Rehabilitació; quan unes parts es conserven, altres es restauren i altres es condicionen per a nous usos o per a la recuperació dels antics.

Restauració; quan les actuacions es dirigeixen al fet que la totalitat del component recupere l'aspecte original o la funcionalitat que ha perdut.

Condicionament; quan en un component les accions realitzen canvis en el seu aspecte o la seua funcionalitat per a minar l'impacte sobre altres components que es pretenen conservar.

Eliminació; quan el que es pretén és la desaparició del component per la incompatibilitat amb la resta de components que es pretenen conservar.

Com a criteri general:

En els components que s'han de conservar i en bon estat, les actuacions han de ser preferiblement de manteniment; quan l'estat és acceptable ha de primar la rehabilitació; i si és deficient o dolent les actuacions han de ser fonamentalment de restauració.

En els components definits com a irrellevants, les actuacions han de ser preferiblement de condicionament quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat. En la resta de casos pot obviar-se la previsió d'actuacions.

En els components definits com a impropis les actuacions han de ser, obligatòriament, d'eliminació quan l'element o el conjunt tinga una protecció general integral i es trobe en situació deficient o en mal estat; no obstant això, si l'estat és bo o fins i tot acceptable s'han de proposar, com a mínim, actuacions de condicionament dirigides a minorar l'impacte sobre els components que es mantenen, rehabiliten o restauren. En la resta de casos s'ha d'optar lliurement per les actuacions que s'estimen més convenients per la seua incidència sobre els components que s'han de conservar.

Després de les propostes d'actuació i per a cada component s'ha de determinar la importància estimada de les actuacions proposades d'acord amb les qualificacions següents: alta, mitjana i reduïda. De la mateixa manera s'ha de procedir amb la urgència, que s'ha de qualificar, simplement, com a: urgent i no urgent. En l'estimació de la importància i urgència de les actuacions s'han de tenir en compte tant els criteris de foment i les possibilitats d'intervenció expressades en l'anàlisi (apartat 4.b de l'article 42) com les propostes normatives i d'intervenció de la memòria justificativa (apartat 4.c d'aquest mateix article).

S'han de citar promotor, autor i datació de la intervenció.

En aquest apartat s'han de numerar i anotar els títols identificatius que s'ha donat als diferents documents gràfics (fotografies, gravats, plànols, etc.) que s'adjunten en l'annex gràfic que acompanya cada fitxa. S'ha d'emprar la mateixa numeració en els dos.

S'han d'aportar amb el format de la fitxa, tots els elements gràfics o fotogràfics identificats en l'apartat 14 anterior, emprant la mateixa numeració. En el cas que no puga presentar-se en aquest format, es pot consignar en l'apartat de referències documentals.

S'han d'adjuntar les fotos en què l'element protegit resulte més recognoscible.

MODEL DE FITXA CATÀLEG INDIVIDUAL		
CATÀLEG DE PROTECCIONS DE:	NOM DEL MUNICIPI (1)	CODI (5)
Secció	Patrimoni cultural (2)	
Categoria	(3)	
Protecció general	(4)	
DENOMINACIÓ DEL BÉ		
Principal		
Secundària		
CONDICIONS DE BÉ DE RELLEVÀNCIA LOCAL O BÉ D'INTERÈS CULTURAL		
Justificació legal	(6)	
Valoració de l'interès	(7)	
Afeccions patrimonials		
Afectacions urbanístiques actuals i planejaments anteriors		
SITUACIÓ		
Localització		
Coordenades UTM		
Polígon/illa i parcel·la cadastral		
Plànol cadastral situació		
TITULARITAT		
Pública	(8)	
Privada		
DESCRIPCIÓ GENERAL DE L'IMMOBLE		
Emplaçament i paisatge		
Referències històriques	Cronologia	
	Estil	
	Autoria	
	Història	
	Ús original	
Tipologia	(9)	

Descripció	(10)	
Solucions constructives	(11)	
Béns mobles		
Elements d'interès	(12)	
Elements impropis		
Usos actuals i passats		
COMPONENTS PRINCIPALS (13)		
Número i identificació d'elements		
Valoració de l'interès dels elements		
Caràcter		
Estat de conservació. Patologies		
Actuacions previstes	(14)	
INTERVENCIÓ RECENTS (15)		
NORMATIVA DE PROTECCIÓ USOS PROPOSATS		
Normativa de protecció. Elements constructius		
Normativa de protecció. Béns mobles		
Normativa de protecció. Jardineria		
Normativa de protecció. Altres		
Usos proposats		
Destinació pública o privada		
JUSTIFICACIÓ I DELIMITACIÓ LITERAL I GRÀFICA DE L'ENTORN DE PROTECCIÓ DEL BÉ. NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL BÉ		
BIBLIOGRAFIA I FONTS DOCUMENTALS		
OBSERVACIONS		
DOCUMENTS GRÀFICS		
Índex de documents gràfics	(16)	
Documents gràfics	(17)	
Reportatge fotogràfic (18)	Generals	Exteriors
		Interiors
	Detall	

Cent setanta-set. S'afegeix l'annex X:

ANNEX X

Críteris i regles per a la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana

Les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana s'han de planificar mitjançant l'instrument de planejament general o mitjançant un pla parcial o un pla de reforma interior. A més, aquests instruments:

a) Han de donar prioritat a les actuacions de rehabilitació davant de les de substitució, i dins de les primeres, a aquelles que permeten el manteniment de la població resident.

b) Han d'abordar tots o alguns dels objectius següents, en funció de les característiques dels respectius àmbits:

1.r El reblliment dels espais intersticials infrautilitzats o sense cap ús, amb preferència a l'ocupació de noves àrees sense urbanitzar.

2.n La millora de l'eficiència energètica dels edificis i en especial dels habitatges, en particular quant a l'aïllament tèrmic.

3.r La supressió de barreres arquitectòniques i l'adequació dels espais públics, els edificis i els habitatges a les necessitats de les persones grans o en situació de discapacitat.

4.t La millora de l'accessibilitat multimodal i la convivència de la mobilitat motoritzada amb els modes de transport de vianants i ciclista i amb el transport públic.

5.è El manteniment de la vitalitat urbana mitjançant la mescla d'usos, admetent la compatibilitat més gran de les activitats productives amb l'ús residencial.

6.è La recuperació dels valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics dels espais urbans, i també dels elements que representen la identitat local.

7.è La millora dels espais lliures a baix cost, donant prioritat a l'ús de flora local i implantant estratègies d'estalvi en matèria de reg i manteniment.

8.è La recuperació i la integració de les vores urbanes amb el medi natural, en especial quant als cursos fluvials i les riberes.

9.è El desenvolupament de les infraestructures tècniques d'informàtica i comunicacions de perfil elevat com una xarxa de servei bàsic més.

10.è La integració de les perspectives de gènere i d'edat, utilitzant mecanismes i instruments que fomenten i afavorisquen la participació ciutadana i la transparència.

c) Han d'incloure en la memòria els apartats següents que acrediten la idoneïtat tècnica i la viabilitat econòmica de l'actuació, fixada aquesta última en termes de rendibilitat i equidistribució de beneficis i càrregues:

1.r La justificació dels fins i els interessos públics que persegueix l'actuació, i també de la seua necessitat i conveniència.

2.n La identificació dels immobles inclosos en el seu àmbit, i també dels que en són propietaris i ocupants legals.

3.r Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i proposats en matèria d'edificabilitat, densitat, usos i tipologies edificatòries i dotacions urbanístiques.

4.t L'estimació econòmica dels valors de repercussió de cada ús proposat, l'import de la inversió, les ajudes públiques directes i indirectes, les indemnitzacions corresponents i els ingressos tributaris i les despeses públiques pel manteniment i per la prestació dels serveis municipals.

5.è L'anàlisi de la inversió que puga atraure l'actuació i de la seua repercussió en el finançament d'aquesta, a fi de minimitzar l'impacte sobre el patrimoni dels particulars.

6.è L'avaluació de la capacitat pública necessària per a finançar i mantenir les dotacions urbanístiques públiques, i també el seu impacte en les hisendes públiques.

7.è Un avanç de les determinacions bàsiques de reparcel·lació, que permeta assegurar l'equidistribució de beneficis i les càrregues entre els afectats.

8.è L'horitzó temporal necessari per a garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.

9.è El pla per a garantir els drets de real·lotjament i retorn a què done lloc l'actuació.

Cent setanta-vuit. S'afegeix un apartat nou a l'annex del projecte de llei, amb la redacció següent:

ANNEX XI

Prevenició d'incendis forestals

Tota nova urbanització que implante per primera vegada a través d'actuacions integrades urbanitzacions destinades a ús residencial, industrial o terciari en terreny forestal o hi siguen contigües, hauran d'integrar les infraestructures i les mesures següents, d'acord amb el Reial decret 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals i amb quantes normes específiques siguen aplicables.

1. Faixa perimetral de protecció

A fi de disminuir o trencar la continuïtat dels combustibles forestals s'haurà d'assegurar una faixa perimetral de protecció mínima de 30 metres d'amplària, mesura des del límit exterior de l'edificació, instal·lació o conjunt d'aquestes a defensar.

1) La zona de discontinuïtat entre els terrenys urbans i les formacions de vegetació forestal ha de tenir l'amplària corresponent a una àrea tallafocs d'orde dos, segons la metodologia establida pel Pla de selvicultura preventiva de la Comunitat Valenciana, aplicant una correcció en funció del pendent. L'amplària mínima serà de vint-i-vinc metres, més un vial de cinc metres d'amplària. La dita distància s'ampliarà en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els cinquanta metres quan el pendent siga superior al trenta per cent.

2) En el cas dels establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort, la discontinuïtat serà de cinquanta metres en el costat dels vents més desfavorables.

3) Els habitatges aïllats situades en entorns forestals, o contigus a aquests, hauran de disposar d'una àrea de defensa enfront del risc d'incendis forestals de, almenys, trenta metres. La dita distància s'ampliarà en funció del pendent del terreny, aconseguint, com a mínim, els

cinquanta metres quan el pendent siga superior al trenta per cent. Aquestes amplàries podran reduir-se (fins un 50 %) justificadament quan s'incorporen infraestructures que propicien la mateixa protecció enfront de l'incendi forestal que la faixa, com ara murs de, almenys 1 metre d'alçada, i podran augmentar-se en casos d'especial risc, concretament en els establiments industrials de risc mitjà i alt situats en llocs de vent fort en un 100 %, almenys en les direccions dels vents més desfavorables.

El manteniment de les faixes perimetrals de protecció es realitzarà cada any per a la vegetació herbàcia, cada dos anys per a la banda de desbrossament i cada quatre anys la totalitat de la faixa perimetral, així mateix les àrees de defensa d'habitatges o instal·lacions aïllades han de ser mantingudes.

La responsabilitat de l'execució i manteniment de l'àrea de defensa o zona de discontinuïtat correspon al propietari o propietaris dels habitatges o terrenys urbans.

2. Vials

Preferentment han d'existir almenys dos vials d'accés amb les característiques següents:

a) Amplària mínima lliure: 5 metres en vials amb direcció en dos sentits i 3,5 m en vials de sentit únic.

b) Alçada mínima lliure o gàlib de seguretat de poda d'arbres: 5 metres

c) Capacitat portant del vial: 2000 kp/m²

d) Pendent de la via: inferior al 12 %, podent arribar ocasionalment al 20 %, com a màxim.

e) Zones de canvi de sentit per a cada quilòmetre de via, havent de ser de 200 m² i 8m mínim de llarg.

f) En trams corbs, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça de la corona circular els radis mínims de la qual han de ser 53 metres i 12,5 metres, amb una amplària lliure per a la circulació de 7,2 metres.

g) Quan no es puga disposar de dues vies d'accés l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac circular de 125 metres de ràdio.

h) En els casos de nuclis urbans, àrees urbanitzades, nuclis d'habitatges consolidats a regularitzar, etc., és necessari a més un camí perimetral d'una amplària mínima de 5 metres que constituirà la banda de decapatge de l'àrea tallafocs.

i) Els vials d'accés i les seues cunetes hauran de mantenir-se lliures de vegetació, i disposaran d'una faixa de protecció de 10 metres, a cada costat del camí, amb les característiques següents: Actuació sobre l'estrat arbustiu: aclarida forta de l'estrat arbustiu i eliminació del matoll.

Actuació sobre l'estrat arbori: La fracció de cabuda coberta de l'arbratge serà menor del 20 % i l'arbratge restant es podarà fins a 2/3 de la seua altura (fins a un màxim de 3 metres).

3. Tractament de la vegetació interior

La vegetació interior existent en les parcel·les també és capaç de propagar un incendi, per tant, a fi de reduir la vulnerabilitat dels béns existents, és necessari realitzar les actuacions següents quan la distància al terreny forestal siga menor de 500 m.

– Actuació sobre l'estrat arbustiu: Reducció de la cobertura fins a un màxim d'un 10 % de FCC.

– Actuació sobre l'estrat arbori: La FCC de l'arbratge serà menor del 40 % (tenint en compte la superfície total de la parcel·la).

– L'arbratge restant es podarà fins a 2/3 de la seua alçada o un màxim de 3 metres.

– En tot cas, la fracció de cabuda coberta de l'estrat arbustiu i de l'arbori no podrà superar el 40 %.

– S'evitarà el contacte de la vegetació amb les edificacions, separant les branques de qualsevol tipus de construcció, ja siga auxiliar o principal, a una distància mínima de 3 metres.

– S'evitarà l'acumulació de residus o material combustible (llenyes, restes de jardineria, etc.) en l'interior de la parcel·la o zona urbanitzada, en tot cas se situarà en zones protegides davant d'un eventual incendi.

– S'evitaran els materials i la vegetació més inflamable (tanques) per al tancament de les parcel·les.

4. Punts d'aigua

4.1. Instal·lació d'hidrants

Han de complir les condicions generals següents quant a ubicació, característiques de funcionament i senyalització, sense perjudici d'allò que s'ha especificat respecte al cabal i a l'autonomia requerida en el Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.

1. Ubicació dels hidrants:

– En el perímetre exterior de les edificacions o instal·lacions.

- En zones fàcilment accessibles i fora de llocs destinats a circulació i estacionament de vehicles.

- Distribuïts de tal manera que la distància entre ells mesurada per espais públics no siga major de 200 m.

2. Característiques de funcionament:

- La xarxa hidràulica que proveisca els hidrants ha de permetre el funcionament simultani de dos hidrants consecutius durant dues hores, cadascun d'ells amb un cabal mínim de 1.020 l/min i una pressió mínima d'1 bar (1,019 Kg/cm²).

- Si per motius justificats, la instal·lació d'hidrants no poguera connectar-se a una xarxa general de subministrament d'aigua, ha d'haver-hi una reserva d'aigua adequada per a proporcionar el cabal abans indicat.

- Disposaran de ràcord normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre.

3. Senyalització:

- Hauran d'estar degudament senyalitzats segons la Norma UNE 23033

4.2. Altres sistemes

Han de plantejar-se altres mesures de protecció a base d'aigua com són la creació de xarxes d'elements aspersioners, instal·lació de preses en piscines i basses amb ràcord normalitzats tipus Barcelona, de 45 mm i 70 mm de diàmetre, instal·lació de cortines d'aigua en habitatges, creació de reserves d'aigua a partir d'aigües depurades o de pluja, etc., i fins i tot contemplar l'enjardinament de la zona perimetral amb vegetació dispersa i de baixa inflamabilitat i combustibilitat.

Aquestes mesures hauran d'aplicar-se necessàriament per a compensar les mesures de la resta de l'Annex que justificadament no puguin realitzar-se.

5. Plans d'autoprotecció

Es disposaran de plans d'autoprotecció les urbanitzacions, les instal·lacions, el conjunt d'edificacions i les edificacions aïllades d'acord amb el Pla especial enfront del risc d'incendis forestals de la Comunitat Valenciana, que s'incorporaran al pla d'actuació municipal, d'acord amb el que estableix la Llei 13/2010, de 23 de novembre, de la Generalitat, de protecció civil i gestió d'emergències i el seu desenvolupament.

Cent setanta-nou. S'afegeix un nou annex, que queda redactat de la manera següent:

ANNEX XII

Críteris i regles per a la planificació amb perspectiva de gènere

1. Urbanisme per a les persones.

1.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han de respondre a les necessitats bàsiques de totes les persones tenint en compte la seua diversitat. Les ciutats, el paisatge, la mobilitat, els espais públics, els accessos, els habitatges, han de reflectir i facilitar les diferents esferes de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o la política i la personal. Igualment han de possibilitar els diferents usos i necessitats que les persones amb les seues diversitats requereixen. En la memòria dels plans, els programes i els projectes urbanístics, cal incloure un apartat amb una caracterització quantitativa i una caracterització qualitativa:

- una caracterització quantitativa, mitjançant tècniques d'estudi demogràfiques i sociològiques, com ara les piràmides de població, segregació per gènere, per edat, xifres d'ocupació o estudis, etc.,

- una caracterització qualitativa que identifique les necessitats i les aspiracions dels sectors de població afectats, estructurada des de les variables següents: edat, sexe i diversitat funcional. Cal incorporar un capítol que avalue les repercussions de les accions previstes per a la diversitat de tota la població, i concretament, en matèria de gènere, respecte dels aspectes establits i relacionats amb aquest annex.

2. Xarxa d'espais comuns.

2.1. La xarxa d'espais comuns, o per a la vida quotidiana, és el conjunt d'espais públics que donen suport a les activitats diàries dels entorns públic i privat. La forma en què es defineixen i connecten ha de tenir en compte totes les necessitats quotidianes, atenent especialment els desplaçaments de la vida reproductiva i de cures. Aquesta xarxa, que ha d'afavorir les necessitats bàsiques, està constituïda per:

a) Espais de relació, com ara jardins, places, i altres espais lliures vinculats a la xarxa de vianants, en els quals es fomenta el pas, l'estada, la relació entre persones, com ara cantonades i xamfrans, voreres amples amb bancs per al descans, etc., amb l'objectiu d'afavorir la mobilitat a peu en les distàncies curtes i l'accés als espais comuns per a la socialització i la convivència.

b) Els equipaments d'ús diari destinats a l'educació de les xiquetes i els xiquets (escoles infantils de 0 a 3 anys, col·legis d'infantil i primària, instituts de secundària i batxiller i altres espais educatius i d'oci); a la cura o l'esplai de persones majors (centres de dia i altres); a l'atenció primària sanitària (centres de salut); centres socials; centres culturals, equipaments esportius (pistes exteriors, pavellons i equipaments esportius integrats en el mobiliari urbà), oficines de l'administració municipal i qualsevol altre equipament o recinte que permeti el desenvolupament de la vida diària i les rutines de tots els segments de la població.

c) Els comerços i els serveis quotidians que proporcionen els productes bàsics per a l'alimentació i la cura de la llar i del nucli familiar.

d) Les parades de transport públic.

e) Els vials que els comuniquen i els connecten directament.

f) Espais per a la gestió de residus i el seu reciclatge, mobiliari urbà (senyals de circulació, papereres, fonts públiques, etc.) espais especials com ara espais per als animals de companyia i qualsevol altre element que ocupe un espai en la xarxa pública, que siga d'ús quotidià i que necessite ser dissenyat de forma inclusiva.

2.2. L'àmbit de planificació de la xarxa d'espais comuns és, preferentment, el barri o una unitat morfològica i poblacional de característiques particulars que ho identifiquen i ho diferencien.

2.3. Els plans de desenvolupament urbanístic, en el corresponent plànol d'ordenació, han de delimitar la xarxa d'espais comuns per barris i els elements de connexió entre aquests espais. Aquesta xarxa forma part de l'ordenació estructural de la xarxa viària i dels espais públics que connecta. Les normes urbanístiques han de fixar les condicions mínimes aplicables als projectes d'urbanització i d'obra pública que es desenvolupen en el seu àmbit.

2.4. Els projectes d'urbanització i d'obra pública que afecten els vials i els espais públics han de dissenyar l'espai d'acord amb les determinacions contingudes en els plans que desenvolupen, tenint en compte sempre la perspectiva de gènere i aquest annex.

2.5. També han d'incloure en el pla de participació pública de l'article 53.1 d'aquesta llei, el procés de participació ciutadana, com a element previ per a conèixer les necessitats poblacionals. Aquest procés ha de ser obert i ha de vigilar per la representativitat de tots els sectors poblacionals (gènere, edat, diversitats, situacions socioeconòmiques, etc.). L'objectiu d'aquest és conèixer i reclamar les diferents necessitats de la població a través de la participació directa.

En els diferents treballs del procés participatiu s'ha de treballar partint de les bases d'aquest annex i s'ha de reflectir en l'informe final.

2.6. La conselleria amb competències en ordenació del territori, urbanisme i paisatge, ha d'elaborar guies per a l'aplicació de la perspectiva de gènere en els plans i els projectes urbanístics d'espais públics, i així ha de facilitar les eines als equips professionals que treballen en aquests tipus d'actuació. També ha d'elaborar guies específiques per a projectes d'edificació, d'edificis d'habitatges o altres on calga aplicar la perspectiva de gènere als espais interiors (elements comuns i privats).

3. Proximitat de les activitats de la vida quotidiana.

3.1. Els plans urbanístics han de facilitar ciutats compactes amb un teixit dens definit, afavorir la proximitat entre les activitats diàries i facilitar les connexions amb els espais i els equipaments adjacents al nucli urbà, localitzats en la perifèria. S'ha de limitar el creixement dispers.

3.2. Tots els espais inclosos en la xarxa d'espais comuns (espais de relació, jardins, places, equipaments exteriors, edificis d'equipaments, comerços, serveis quotidians, parades de transport públic, etc.) s'han de distribuir amb criteri de proximitat: la ubicació òptima és la que permet l'accés a cada espai des d'una distància màxima de deu minuts caminant sense dificultat des de qualsevol punt del barri. Cal disposar espais d'estar i de relació vinculats a la xarxa de vianants cada 300 metres.

4. Combinació d'usos i activitats.

4.1. La planificació ha de propiciar l'urbanisme inclusiu des de la perspectiva de gènere, on la combinació d'usos garantisca la inclusió de la totalitat poblacional (persones de diferent sexe, edat, diversitat funcional, origen i cultura). La planificació ha d'evitar zonificacions amb usos exclusius i evitar també la disposició concentrada d'habitatges d'un mateix perfil familiar i econòmic, fomentant la distribució equitativa dels equipaments i els serveis, impulsant la creació d'habitatges que faciliten la presència de la diversitat familiar actual i de la relació entre aquests.

4.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han de regular la realització d'activitats remunerades en l'habitatge, establint les limitacions necessàries per a garantir la bona convivència entre els diferents usos permesos i entre la diversitat veïnal.

4.3. En l'àmbit de la mobilitat, cal preveure la presència de diferents formes de desplaçament i transport —motoritzat, transport públic, itineraris de vianants i carrils per a bicicletes— tant en les comunicacions interunitats (barri/mòdul) com les pròpies del barri com també la ubicació d'espais per a les activitats comunes.

4.4. Tot i afavorir els usos mixtos, també s'han de procurar els usos dotacionals, d'equipaments i serveis en les proximitats de les estacions de transport públic, especialment en les estacions intermodals.

5. Seguretat en l'espai públic.

5.1. Els itineraris que connecten elements de la xarxa d'espais comuns fomentant els recorreguts a peu i enfortint la xarxa de vianants, han de ser accessibles, disposar de bancs per al descans i garantir la seguretat dels usuaris i de les usuàries amb la il·luminació i visibilitat necessària i l'eliminació de barreres físiques que condicionen la seguretat.

Han de fomentar l'autonomia de mobilitat de la infància (camins escolars).

5.2. Cal eliminar els punts conflictius entre els itineraris de vianants i els vials de vehicles i de bicicletes. Els carrils de bicicletes han d'estar físicament separats dels vianants i del trànsit de vehicles a motor.

5.3. La xarxa d'espais públics s'ha de tractar com una xarxa contínua i jerarquitzada. S'han de crear fites que faciliten la identificació i la lectura de l'espai, l'orientació i l'apropiació de cada espai. Cal evitar la monotonia i la uniformitat dels espais públics per tal de millorar-ne la diferenciació visual. Cal facilitar la visibilitat dels espais públics des dels edificis confrontats.

5.4. Els espais públics han d'estar ben assenyalats. Els senyals o les fites han d'incloure la informació necessària per a trobar-los en la xarxa d'espais comuns, i relacionar-los amb els altres espais de la xarxa i amb els punts d'emergència.

5.5. Les parades de transport públiques han de ser segures, accessibles i visibles des del seu entorn i han de formar part de la xarxa d'espais comuns.

5.6. S'han de garantir espais d'esplai i de relacions socials que permeten la bona convivència intergeneracional, com també la qualitat, la seguretat, el manteniment i la neteja.

5.7. S'ha d'incorporar el criteri de seguretat en la localització i el disseny dels edificis públics. Els itineraris de vianants han de ser segurs front a qualsevol tipus d'incidència (en especial s'han d'evitar espais amagats on es puguen afavorir les agressions). Cal garantir que aquesta xarxa dels espais comuns arribi a totes les zones residencials, i als espais adjacents en l'entorn del nucli urbà, a les zones de grans activitats i als grans equipaments, mitjançant el transport públic.

5.8. Els plans, els programes i els projectes urbanístics que es desenvolupen sobre sòls urbanitzats, han d'identificar els llocs insegurs, dins del procés de participació ciutadana, mitjançant tècniques de recorreguts participatius, dirigides per especialistes, i amb la finalitat de modificar i millorar els espais i la seua xarxa.

6. Habitabilitat de l'espai públic.

6.1. Els espais de vianants han de ser amples, segurs i lliures de conflictes amb el trànsit de vehicles. S'han de proporcionar superfícies per a realitzar activitats de relació social, d'estar, de reunió i d'esplai. La vegetació, la il·luminació i el mobiliari urbà han d'estar inclosos en el disseny d'aquests espais, sempre amb caràcter inclusiu i amb perspectiva de gènere, i al servei de les activitats anomenades. S'han d'adoptar mesures de qualitat de l'aire, del confort tèrmic i acústic i de l'accessibilitat dels itineraris i de tots els espais públics.

6.2. Com a mínim, el 75 % de la superfície viària que conforma la xarxa d'espais per a la vida quotidiana han de ser vials de vianants i el 60 % de la totalitat de vials del barri o de la unitat de referència.

6.3. Els comerços, els serveis i els equipaments ubicats en plantes baixes han d'obrir a l'espai públic i establir així relacions de continuïtat, per millorar la relació entre els espais. Les normes urbanístiques dels plans han d'establir les superfícies de l'espai públic que puguen ser ocupades per activitats comercials i que, en qualsevol cas, no poden reduir l'espai de vianants en més del 50 % de l'amplada destinada al vial de vianants ni del 30 % de la superfície de l'espai públic d'ús de vianants. En superfícies menors cal assegurar com a mínim el doble pas de vianants amb equipatge, cadira de rodes o semblant.

7. Equipaments.

7.1. Els plans urbanístics han d'establir reserves de sòl per a l'edificació d'equipaments i centres destinats a l'atenció de les persones que necessiten espais especialitzats, tenint en compte el model d'usos combinats i pròxims que s'estableix en el punt 4. Així, es preveu que els espais d'educació de menors (escoles infantils de 0 a 3 anys, residències i altres), d'assistència i esplai per a persones majors (centres de dia, llars de jubilats, residències), com també per a persones amb diversitat funcional (centres de dia, residències, centres ocupacionals, centres

mixtos, etc.), o espais per a la inclusió social (centres d'atenció i residències d'inclusió i violència de gènere) formen part de la xarxa d'espais comuns, complint les necessitats i les perspectives de l'urbanisme inclusiu amb perspectiva de gènere de ciutat cuidadora, tal com figura en l'annex IV, apartat III, punt 4.6.

8. Habitatge.

8.1. Els plans urbanístics han de fomentar la presència de diferents tipus d'habitatges i garantir la compatibilitat i la combinació d'usos i de persones amb l'adequada estructuració del paisatge intraurbà. Cal garantir la funcionalitat i l'adequació dels habitatges per als diferents tipus de nuclis familiars que hi ha en l'actualitat. La demanda actual és molt diversa i ha d'haver-hi una resposta diversa i multifuncional.

8.2. Les normes urbanístiques i les ordenances municipals han d'afavorir la flexibilitat en l'ús dels habitatges de manera que faciliten la diversitat de les noves estructures familiars i puguin adaptar-se als cicles evolutius i vitals de qui els habite. Igualment han d'afavorir la vida reproductiva i personal, que és la que especialment es desenvolupa en l'àmbit de la llar.

8.3. Quant als elements comuns dels edificis d'habitatges, s'han d'afegir a la normativa i a les ordenances l'obligació de dissenyar els vestíbuls i altres elements comuns mitjançant la perspectiva de gènere, garantint la seguretat (amb visibilitat des de l'exterior, eliminació de racons no visibles, il·luminació adequada, polsador d'alarma, etc.). A més s'han de tenir en compte en els dissenys dels espais comuns, els diferents vehicles que són d'accés domèstic (bicicletes i altres, carretons d'anar a comprar, de criatures, de persones amb mobilitat reduïda, tant caminadors com cadires, etc.).

9. Mobilitat.

9.1. Els plans, els programes i els projectes urbanístics han d'afavorir el transport públic, la mobilitat a peu i en bicicleta, sense reduir l'espai de vianants destinat a les activitats de relació, estar, reunió i esplai.

9.2. Els plans de mobilitat han d'incorporar la perspectiva de gènere en la mobilitat per tenir en compte totes les situacions de mobilitat reduïda, des de l'assistència de persones en situació de dependència a la facilitació de les persones amb diversitat funcional motriu, visual o sensorial, com també altres situacions de mobilitat temporalment reduïda (transport i cura de criatures, desplaçaments per a la cura de persones, transport d'equipatges o mercaderies, persones en situació de malaltia temporal, etc.) i ho han de fer de forma transversal, en els àmbits urbans i en els interurbans.

9.3. Cal garantir la seguretat en els itineraris nocturns, fomentant el transport públic i creant itineraris segurs, amb il·luminació adequada i absència de barreres físiques i visuals, tal com s'estableix en el punt 5.5 d'aquest annex.

10. Transversalitat.

La implantació transversal efectiva de la perspectiva de gènere en la pràctica urbanística cal abordar-la de manera multiescalar, interdisciplinària i participativa.

10.1. La perspectiva de gènere en la construcció i la gestió de la ciutat cal desenvolupar-la en totes les escales polítiques, en tots els programes, els plans i els projectes urbanístics, des de la planificació fins a la gestió, des de la idea fins a la materialització d'aquesta, en accions concretes que puguin ser percebudes i reconegudes per les persones a les quals van dirigides.

10.2. L'acció urbanística ha de respondre a les necessitats quotidianes i a la diversitat, i per fer-la efectiva cal la participació interactiva de professionals de diferents ciències, sectors i procedències, com també la participació de la ciutadania, assegurant la paritat de dones i homes.

10.3. Dins del pla de participació pública de l'article 53.1 de la llei i de l'annex I, cal incorporar entre les persones interessades per al procés participatiu els sectors de població corresponents als perfils resultants de l'anàlisi demogràfica de l'apartat 2 d'aquest annex. S'ha de fomentar, especialment, la participació de les dones en l'elaboració de plans i projectes urbans amb una doble funció: incorporar al debat la seua forma de viure la ciutat i disposar de la seua complexa visió formada des de la vinculació amb altres grups socials que en depenen, i que fa que la seua participació siga d'especial interès en l'ordenació del detall dels plans i els projectes d'urbanització i d'obra pública. Ha de justificar-se expressament la participació de les persones de diferents grups socials, els resultats d'aquest estudi participatiu i la incorporació als documents urbanístics.

Cent vuitanta. S'afegeix un nou annex, que queda redactat com segueix:

ANNEX XIII

Contingut de la memòria de viabilitat econòmica, de l'informe de sostenibilitat econòmica i complex immobiliari

1. Memòria de viabilitat econòmica

La memòria de viabilitat econòmica ha de tenir el contingut següent:

a) Mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic ha de fer una anàlisi comparada entre els valors de repercussió de sòl en situació d'origen i en la proposta final, justificada en un estudi de mercat actualitzat i acreditada per una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya o per un perit taxador especialitzat de reconegut prestigi en valoracions urbanístiques.

b) En el cas d'actuacions de rehabilitació, renovació o regeneració urbana, l'anàlisi comparat es basarà en els paràmetres urbanístics vigents i en els eventuais increments a atribuir amb la finalitat de garantir la rendibilitat de l'actuació, considerant l'import total de la inversió que cal fer com també l'import de les ajudes públiques directes i indirectes que l'actuació poguera rebre i les eventuais indemnitzacions que haguera d'assumir, tenint en compte el límit del deure legal de conservació.

c) L'anàlisi referit en la lletra anterior ha de fer constar, si escau, la possible participació d'empreses en la rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua o telecomunicacions, quan assumisquen el compromís d'integrar-se en la gestió mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els competisca, com també el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

2. Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions urbanitzadores en les hisendes públiques afectades mitjançant una anàlisi comparada entre els costos ocasionats per la implantació i el manteniment dels sòls dotacionals públics, les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants amb relació als ingressos públics derivats de l'execució urbanitzadora i edificatòria que les actuacions proporcionen, com també la suficiència i l'adequació de sòl destinat a usos productius.

3. Complexos immobiliaris:

a) Els complexos immobiliaris es constitueixen per la construcció en única edificació de superfícies superposades en la rasant, en el subsòl o en el vol d'usos de domini privat, conformades com a finques especials d'atribució privativa, amb desafecció prèvia i amb les limitacions i les servituds que pertoquen per a la protecció del domini públic.

b) La constitució d'un complex immobiliari ha de complir els requisits mínims següents:

1. Que es tracte d'usos compatibles socialment; els usos privats han de respectar l'interès general que representen els usos de domini públic.

2. Que es tracte d'usos compatibles funcionalment; s'ha de complir que les instal·lacions tècniques i estructurals d'ambdós usos coexistisquen de manera correcta.

3. Que, per al cas de la constitució d'un complex immobiliari a partir d'un sòl ja qualificat com a ús dotacional públic, es conforme una actuació de dotació que ha de satisfer les càrregues i els deures legals que comporta la incorporació dels usos privats cal determinar els estàndards corresponents al sòl dotacional i al percentatge públic de plusvàlues en funció de l'aprofitament derivat de l'ús lucratiu privat atribuït.

c) Per al cas establert en l'article 36.5 d'aquesta llei, es poden substituir les cessions de sòl pel lliurament d'una superfície edificada integrada en el complex immobiliari mateix de valor equivalent al valor legal del sòl substituït, o de l'aprofitament addicional atribuït.

Cent vuitanta-u. S'afegeix a l'apartat I del preàmbul el text següent entre els paràgrafs cinquè i sisè:

Un dels grans objectius d'aquesta llei és la incorporació de la perspectiva de gènere com a concepte transversal i transformador. Tal com apareix en la redacció de la Nova agenda urbana de Nacions Unides de la cimera de Quito de 2017, aquestes es comprometen al canvi de paradigma dels models de ciutats, adoptant enfocaments del desenvolupament urbà i territorial sostenibles, integrats, centrats en les persones i tenint en compte l'edat i el gènere.

Per tant, aquesta llei també atén els principis d'igualtat entre homes i dones i reconeix que la divisió del treball segons els rols assignats socialment ens atorga diferents usos de les ciutats i distintes necessitats que han de ser ateses. Hem d'avançar cap a la ciutat cuidadora, on els elements han d'atendre les persones i la seua diversitat, situar-les com a elements clau sobre els quals regular el territori que habiten. La perspectiva de gènere aporta la visió que el territori, les ciutats i la forma en què ordenem el paisatge han de perseguir la idea de generar espais sostenibles mediambientalment i econòmicament, i accessibles humanament; és a dir, que la finalitat última de l'ordenació i de la llei és millorar de forma equitativa la vida de les persones tenint en compte el conjunt de la seua diversitat i complexitat.

Cent vuitanta-dos. El paràgraf sisè de l'apartat III del preàmbul queda redactat com segueix:

El títol II defineix els tipus de plans, distingint entre plans supramunicipals i plans municipals, establint la seua funció, contingut i determinacions. A l'estratègia territorial i als plans d'acció territorial, s'afegeixen els projectes d'inversions estratègiques sostenibles. Per a aquests últims, s'adapta un sistema específic i accelerat de tramitació, a fi d'implantar iniciatives empresarials singulars i d'elevada repercussió, quant a generació de renda i ocupació. A tot això cal afegir la possibilitat, contemplada i fomentada per aquesta llei, de que els municipis instituïsquen formes mancomunades de col·laboració per a l'elaboració del seu planejament estructural.

Cent vuitanta-tres. Cal modificar el paràgraf quart del punt III del preàmbul de la llei amb el text següent:

El paisatge de la Comunitat Valenciana ha patit una pèrdua i una fragmentació d'hàbitats majors que cap altre. El consegüent problema per a la biodiversitat i els ecosistemes és greu. Encara que les zones naturals més importants estan ara protegides per la xarxa Natura 2000, les espècies continuen amb la necessitat de desplaçar-se per a sobreviure a llarg termini. Una infraestructura verda, composta pels espais naturals, els cursos i les masses d'aigua, els espais no urbanitzats, i els grans espais verds de les ciutats, com també els corredors ecològics que els interconnecten, permetrà mantenir en bon estat els ecosistemes, perquè puguin continuar prestant els seus valuosos serveis a la societat, com són l'aire net i l'aigua pura. La inversió en una infraestructura verda té una lògica econòmica: mantenir la capacitat de la naturalesa, per exemple, per a mitigar els efectes negatius del canvi climàtic, és molt més rendible que substituir aquests serveis perduts per solucions tecnològiques humanes molt més costoses. El millor mitjà per a crear una infraestructura verda és adoptar un enfocament integrat de la gestió del sòl i una planificació estratègica acurada del territori. Tots els usuaris del sòl i els sectors responsables de la formulació de polítiques han de comprometre's des del principi en el procés de creació de la infraestructura verda i assumir la part de responsabilitat que els correspon.

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició afecta:

MODIFICA:

- **LLEI 10/2010, de 9 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació i Gestió de la Funció Pública Valenciana. [2010/8010] (DOGV núm. 6310 de 14.07.2010) Ref. Base de dades 007974/2010**
- **LLEI 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana [2014/7303] (DOGV núm. 7329 de 31.07.2014) Ref. Base de dades 006922/2014**

Aquesta disposició està afectada per:

AFFECTADA PER:

- **Presidència de la Generalitat. RESOLUCIÓ de 12 de novembre de 2019, de la Direcció General de Relacions amb la Unió Europea i l'Estat, per la qual es publica l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració general de l'Estat - Generalitat, en relació amb la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana. [2019/10786] (DOGV núm. 8691 de 04.12.2019) Ref. Base de dades 010323/2019**

MODIFICADA PER:

- **LLEI 3/2020, de 30 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021. [2020/11362] (DOGV núm. 8987 de 31.12.2020) Ref. Base de dades 010710/2020**