

Proposta d'acord del Consell pel qual es dona conformitat a l'avantprojecte de llei de modificació de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana.

Les ciutats, els pobles i, en general, les àrees urbanes han de ser un espai que tinga les condicions i característiques que els facen tan confortables com siga possible per als ciutadans. Intervindre 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, sempre amb la inclusió, entre els criteris d'ordenació i intervenció, de la igualtat entre homes i dones, les necessitats dels distints 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-s'hi plenament.

La implantació d'aquestes polítiques urbanes i d'actuació sobre el territori necessiten 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 i l'habitatge i, especialment, d'acord amb el que estableix el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del 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, a fi de facilitar les intervencions en el sòl urbanitzat destinades a millorar la qualitat d'aquests àmbits que puguen estar obsolets, infradotats i deteriorats o àmbits 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 (articles 7, 24, 33, 36, 37, 63, 72 i 72 *bis* i següents), 77 i 99, i la disposició derogatòria).

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 (articles 14, 17 i 59 a 62). Així mateix, en una altra classe d'actuacions urbanístiques, s'afavoreix la gestió directa dels ajuntaments en els programes d'actuació, no sols donant preferència a aquest mode de gestió enfront d'altres, sinó remouvant barreres existents per a poder actuar d'aquesta manera (articles 86 *bis*, 143, 151 i 152). En aquest sentit, la modificació de la llei garantirà el control públic dels creixements urbanístics, amb el foment dels desenvolupaments en les àrees ja urbanitzades i per evitar que els agents urbanitzadors puguen promoure instruments de desenvolupament que reclassifiquen noves peces del territori com a sòl urbanitzable (articles 111, 179 i 184 a 187 *quater*).

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 distint 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'impactes, que es fa més adequat a la realitat existent, i així mateix es creen les denominades llicències d'impacte ambiental i territorial. Finalment, es tracta d'evitar que aquestes situacions tornen a produir-se, i per això s'amplia en el temps la possibilitat d'actuació de l'Administració i una major eficàcia en l'adopció de mesures d'execució substitutòria (articles 165 *bis*, 175 *bis*, 180, 196, 210 a 212, 236 i 241 i disposició addicional quarta).

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 explotació agrícola o la forma de calcular el cànon urbanístic de les declaracions d'interès comunitari (articles 197, 200 a 205 i 207).

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, a fi de depurar d'aquesta manera el text legal (articles 54, 64, 76, 92, 96, 106, 117, 118, 121, 131, 153, 175, 177, 193, 194, 213, 214, 216, 221, disposicions transitòries primera i setena,).

Aquesta proposta normativa està emparada en l'article 49.1.9a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, (aprovat per la Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, i la reforma operada per mitjà de la Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril) que estableix la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'ordenació del territori i urbanisme. Addicionalment, la proposta estaria també emparada en l'article 49.1.3a de l'Estatut, que atorga a la Generalitat competència exclusiva en matèria de normes de procediment administratiu derivades de les especificitats de l'organització de la Generalitat.

En la tramitació de l'avantprojecte, seguint el que disposen l'article 42 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, i el Decret 24/2009, de 13 de febrer, del Consell, sobre la forma, l'estructura i el procediment d'elaboració dels projectes normatius de la Generalitat, s'han realitzat els corresponents estudis de caràcter tècnic, econòmic i jurídic que han aconsellat la seua adopció, i consten en l'expedient la resolució d'inici del procediment d'aprovació, l'informe de necessitat i oportunitat, la memòria econòmica i l'informe de l'Advocacia General de la Generalitat.

Per aquesta raó, de conformitat amb el que disposa l'article 42.4 de la Llei 5/1983, a proposta de la consellera d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, el Consell, en la reunió de de 2017,

ACORDA

1. Donar la conformitat a l'Avantprojecte de Llei de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, que s'incorpora com a annex I a aquest acord, i ordenar que se'n continue la tramitació.
2. Continuar la tramitació del procediment i sotmetre aquest avantprojecte al Pla de participació pública i consulta desenvolupat en el document annex II d'aquest acord, i obrir un període d'audiència ciutadana a través de la pàgina web de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, durant el termini de 2 mesos.
3. Demanar els dictàmens del Consell Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana i del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana en el moment procedimental adequat.

València, 02 de maig de 2017

La consellera d'Habitatge, Obres Públiques
i Vertebració del Territori

María José Salvador Rubert

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

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Les ciutats, els pobles i, en general, les àrees urbanes han de ser un espai que complisca les condicions i característiques que els facen tan confortables com siga possible per als ciutadans. Intervindre 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, on s'inclou, entre els criteris d'ordenació i intervenció, la igualtat entre homes i dones, les necessitats dels distints 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 necessiten 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 i l'habitatge i, especialment, amb el que estableix el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del 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 puguen estar obsolets, infradotats i deteriorats o àmbits 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 (articles 7, 24, 33, 36, 37, 63, 72 i 72 *(bis i següents)*, 76 *(bis)* 77 i 99 i disposició derogatòria).

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 (articles 14, 17 i 59 a 62). 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 enfront d'altres, sinó remouent barreres existents per a poder actuar d'aquesta manera (articles 86 *bis*, 143, 151 i 152). En aquest sentit, la modificació de la Llei garantirà el control públic dels creixements urbanístics, amb el foment del desenvolupament en les àrees ja urbanitzades i evitant que els agents urbanitzadors puguen promoure instruments de desenvolupament que reclassifiquen noves peces del territori com a sòl urbanitzable (article 111, 179 i 184 a 187 *(quater)*).

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 distint grau d'execució, per a les quals es 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, per fer-lo més adequat a la realitat existent i es creen les denominades llicències d'impacte ambiental i territorial. Finalment, es tracta d'evitar que aquestes situacions tornen a produir-se, amb l'ampliació en el temps de la possibilitat d'actuació de l'Administració i una major eficàcia en l'adopció de mesures d'execució substitutòria (articles 165 *(bis)*, 175 *(bis)*, 180, 196, 210 a 212, 236 i 241 i disposició addicional quarta).

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 ara la introducció de l'habitatge vinculat a explotació agrícola o la forma de calcular el cànon urbanístic de les declaracions d'interès comunitari (articles 197, 200 a 205 i 207).

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 depurar d'aquesta manera el text legal (articles 54, 64, 76, 92, 96, 106, 117, 118, 121, 131, 153, 175, 177, 193, 194, 213, 214, 216, 221 i disposicions transitòries primera i setena).

Aquesta proposta normativa està emparada en l'article 49.1.9a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana (Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, en la versió modificada per la Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril) que 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 de l'Estatut, que atorga a la Generalitat competències exclusives en matèria de normes de procediment administratiu derivades de les especificitats de l'organització de la Generalitat.

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 modifica el paràgraf 5 del preàmbul; els articles 6, 7, 13, 14, 17, 24, 33, 36, 37, 46, 48, 51, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 72, 77, 92, 99, 111, 117, 118, 121, 143, 151, 152, 153, 175, 177, 179, 180, 184, 185, 186, 187, 193, 194, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 210, 211, 212, 213, 214, 216, 221, 236 i 241; així mateix, es modifiquen les disposicions transitòries primera i setena i els annexos I, IV i VI 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'afegen els articles 72 (*bis*), 72 (*ter*), 72 (*quater*), 72 (*quinqüies*), 72 (*sexties*), 72 (*septies*), 72 (*octies*), 76 (*bis*), 86 (*bis*), 165 (*bis*), 175 (*bis*), 187 (*bis*), 187 (*ter*), 187 (*quater*) i 211 (*bis*), i també les disposicions addicionals quarta, cinquena, sisena, setena i huitena i l'annex X 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.

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Règim aplicable als sòls dotacionals privats previstos en el planejament

Als sòls dotacionals privats previstos en els plans aprovats amb anterioritat a aquesta llei, se'ls ha d'aplicar allò que s'ha previst per a aquests en els plans esmentats.

Segona. Aplicació a programes aprovats amb anterioritat

L'article 165.*bis* de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, en la redacció justa d'aquesta llei, s'ha d'aplicar també als programes d'actuació integrada aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la llei.

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 Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Entrada en vigor

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de publicar-se en el *Diari oficial de la Generalitat Valenciana*.

ANNEX

Relació completa, en la redacció nova, 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. El paràgraf 5 del preàmbul queda redactat de la manera següent:

“I és precisament aquest el primer gran objectiu de la Llei: la simplificació. Aquesta reforma legal naix amb la voluntat de sistematitzar i aclarir el marc normatiu vigent. Proposa una tramitació ambiental i urbanística unificada, i redueix el nombre de disposicions legislatives del sistema actual. En concret, la nova Llei substitueix i deroga la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana; la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del territori i protecció del paisatge; la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable, i la disposició addicional tercera de la Llei 4/1992, de 5 de juny, sobre sòl no urbanitzable; també la Llei 9/2006, de 5 de desembre, reguladora dels camps de golf, i la Llei 1/2012, de mesures urgents d'impuls a la implantació d'actuacions territorials estratègiques, tret de la disposició final primera. Així mateix, deroga dos importants desplegaments reglamentaris, com són el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, aprovat pel Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, i el Reglament de paisatge de la Comunitat Valenciana, aprovat pel Decret 120/2006, d'11 d'agost, del Consell.”

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

“4. Els instruments de paisatge són:

a) Els estudis de paisatge, que analitzen l'ordenació urbana i territorial i els processos que incideixen en el paisatge, en els plans sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica ordinària, tot per fixar objectius de qualitat paisatgística i establir mesures destinades a la protecció, ordenació i gestió, conformement amb l'annex I d'aquesta llei.

b) Els estudis d'integració paisatgística, que valoren els efectes sobre el caràcter i la percepció del paisatge de plans sotmesos a avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada, i també de projectes i actuacions amb incidència en el paisatge, i estableixen mesures per a evitar o mitigar els possibles efectes negatius, conformement amb l'annex II d'aquesta llei.

c) Els programes de paisatge, que concreten les actuacions necessàries per a garantir la preservació, millora i posada en valor de paisatges que requereixen intervencions específiques i integrades, conformement 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, dins del procediment administratiu en què s'aprova el pla o projecte a què estan vinculats, a participació pública i consulta a les administracions públiques afectades.”

Tres. L'article 7, apartat 2, en el subapartat a) queda redactat de la manera següent, i s'afeg el subapartat j):

“a) Ha de prioritzar i, si és el cas promoure, la culminació dels desenvolupaments existents i l'ocupació sostenible del sòl, que en preveja la rehabilitació i 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.”

“j) Ha d'impulsar la rehabilitació edificatòria, i també la regeneració i la renovació urbanes, de forma preferent en els espais urbans vulnerables, entenent com a tals aquelles àrees urbanes que patixen 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.”

Quatre. L'article 13, apartats 2 i 3, queda redactat de la manera següent; així mateix es tornen a numerar els apartats 4 i següents:

“2. Les polítiques i 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 dones i homes.

De la mateixa manera, les polítiques urbanes i d'ordenació del territori han de prendre en consideració les necessitats dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars, i han d'afavorir

l'accés en condicions d'igualtat als distints serveis i infraestructures urbanes.

3. Les administracions públiques han de tindre en compte en el disseny de la ciutat i en la definició i l'execució del planejament urbanístic la perspectiva de gènere, per a la qual cosa cal que facen servir, especialment, mecanismes i instruments que fomenten i afavorisquen la participació ciutadana i la transparència.

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

5. 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, amb ponderació de les necessitats municipals i supramunicipals, amb una distribució territorial equilibrada i una adequada connexió amb els equipaments i serveis.

6. 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.”

Cinc. L'article 14, apartat 3, 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.”

Sis. El títol de l'article 17 i el mateix article queden redactats de la manera següent:

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

1. Els projectes d'inversions estratègiques sostenibles tenen per objecte l'ordenació, gestió i desenvolupament d'intervencions territorials d'interés general i estratègic, de rellevància supramunicipal, que siguen declarades així pel 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, independentment de 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 zona única d'ordenació urbanística, l'ús predominant de la qual ha de ser el propi del projecte que motiva la modificació. Des de l'inici de la iniciativa ha de realitzar-se un estudi d'alternatives tant del document d'ordenació com del projecte que cal executar.

4. Han de constituir-se com una única parcel·la urbanística d'acord amb l'ús o l'activitat a què es destinen, amb inscripció registral d'aquesta condició, i poden desenvolupar-se mitjançant una societat de caràcter empresarial, pública, privada o mixta, i executada en règim d'unitat de gestió pels titulars. De forma excepcional es pot donar lloc a distintes parcel·les urbanístiques amb titulars distints, però els usos i 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. Cal justificar 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, ja que es vincula la totalitat del seu sòl a l'ús o activitat a què es destina el projecte d'inversió estratègica sostenible. Així mateix, ha de justificar-se la dificultat del desenvolupament mitjançant una declaració d'interés comunitari, regulada en el capítol I del títol IV, llibre II, d'aquesta llei per al sòl no urbanitzable, quant al seu excepcional ordre de magnitud.

6. En projectes d'inversions estratègiques sostenibles, han de complir-se aquests requisits:

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

b) Interés 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 i sostenibilitat econòmica de l'actuació.

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

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

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

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

1. Actuacions que contribuïsquen a millorar la competitivitat, la reconversió de sectors econòmics, el desenvolupament i la innovació tecnològica, la cooperació empresarial, l'atracció de talents, la internacionalització d'empreses i, en general, la creació d'ocupació. Les actuacions han de ser de caràcter terciari o industrial. Només excepcionalment, de manera molt justificada per als interessos generals i amb caràcter limitat, es pot admetre l'ús residencial com a compatible.

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

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

Set. L'article 24, apartats 2, 3 i 4, queda redactat com segueix, i a més es renumera l'apartat 5.

“2. La previsió total de reserves de sòl per a la implantació dels elements de la xarxa primària s'estableix per a tot el territori, siga la que siga la classificació urbanística, i ha de cobrir les necessitats previsibles per la planificació. La superfície de parc públic destinada a obtenir infraestructura verda al voltant dels nuclis urbans no es pot computar a l'efecte del càlcul de l'índex d'ocupació en els termes establits en l'Estratègia territorial de la Comunitat Valenciana o disposició que la substituïska.

3. La superfície mínima de parc públic de 5 metres quadrats per habitant pot reduir-se de la manera següent:

a) En un 70 % en municipis de menys de 2.000 habitants, que no formen una conurbació superior a 70.000 habitants.

b) En un 50 % en els municipis amb població igual o major de 2.000 habitants i menor de 5.000 habitants, que no formen una conurbació superior a 70.000 habitants.

c) En un 25 % en els municipis amb una població igual o major de 5.000 habitants i menor de 15.000 habitants, que no formen una conurbació superior a 70.000 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 seua 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 en l'entorn rural immediat al nucli urbà el cost del qual siga equivalent a l'execució de la proporció de parc públic de la xarxa primària objecte de la minoració. I si el parc públic no s'adscriu a cap sector, els projectes d'ús públic en l'entorn rural immediat al nucli urbà amb un cost equivalent a l'execució de la proporció de parc públic de la xarxa primària objecte de la minoració, els ha de realitzar l'administració urbanística. En el segon supòsit, el pla urbanístic ha d'establir el termini màxim d'execució del projecte, que no podrà ser superior a huit anys. L'incompliment d'aquest termini determinarà la impossibilitat que en aquest municipi es tramiten modificacions en el planejament urbanístic, ni programes d'actuació integrada d'ús residencial.

4. L'estàndard global de zones verdes i parc públics inclosos en l'ordenació estructural i en l'ordenació detallada, en cada municipi, no ha de ser inferior a 10 metres quadrats per habitant, en relació amb el total de població prevista en el pla. Aquest estàndard s'ha de complir de manera global per a tot el municipi, però no és exigible que es complisca en cada un dels sectors o àmbits de planejament. A aquest estàndard li és aplicable la minoració prevista en l'apartat anterior.

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

Huit. L'article 33, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

“1. 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 del trenta per cent de l'edificabilitat residencial prevista en els sòls urbanitzables i en un mínim del trenta per cent de l'increment d'edificabilitat residencial que es genere sobre aquesta edificabilitat del planejament vigent en sòl urbà. No obstant això, aquesta reserva no pot

ser inferior al que resulte d'un estudi de demanda que es realitze amb motiu de la redacció del pla.”

Nou. L'article 36, apartats 2, 4 i 5, queda redactat de la manera següent:

“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 ha de ser, almenys, de 35 metres quadrats de sòl per cada 100 metres quadrats potencialment edificables amb aquest ús. D'aquests, 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 deu per cent de la superfície del sector, i a equipaments almenys un cinc per cent de la superfície del sector.”

“4. En sòl urbà subjecte a actuacions aïllades o integrades, quan l'edificabilitat residencial mitjana preexistent en la subzona d'ordenació detallada o en l'àrea homogènia per usos i tipologies en què es troben integrades ja supere el metre quadrat edificable per metre quadrat de sòl, el nou planejament no pot augmentar l'edificabilitat residencial aplicable a cada parcel·la respecte a les previsions del planejament anterior. No obstant això, per raons justificades en la memòria de viabilitat econòmica, i sempre que es tracte d'actuacions aïllades o integrades en el medi urbà de rehabilitació, renovació o regeneració urbana, pot incrementar-se l'edificabilitat residencial en cada parcel·la o en cada unitat d'execució de l'àmbit d'aplicació fins en un 50% més respecte a l'índex mitjà d'edificabilitat i al nombre de habitatges atribuït pel planejament anterior als sòls edificables integrats en la subzona d'ordenació o en l'àrea homogènia corresponent. En aquests casos cal aplicar les regles establides en els articles 76. bis i 77 d'aquesta llei, si bé, en els casos en què l'increment d'edificabilitat comporte un increment de sòl dotacional d'acord amb aquesta llei i amb la legislació de sòl de l'Estat, els estàndards mínims s'han d'ampliar en la mateixa proporció que comporte aquest increment de l'edificabilitat, amb el límit dels estàndards fixats en l'article 36.2 d'aquesta llei.”

“5. En sectors de reforma interior, o unitats d'execució en sòl urbà directament ordenades pel pla d'ordenació detallada que no tinguen les condicions de viabilitat pròpies d'un sector complet, o en les zones consolidades, a les quals el pla general estructural atribuïska un increment d'aprofitament, consistent en una major edificabilitat, densitat, o assignació de nous usos que necessiten majors cessions de dotacions d'acord amb 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'haurà d'integrar en complexos immobiliaris definits en la legislació estatal de sòl, o bé es compensaran econòmicament. En aquest cas, l'import de la compensació té com a única finalitat l'adquisició de sòl dotacional o la millora de qualitat urbana dels sòls dotacionals públics existents.”

Deu. 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 seua reforma, regeneració o renovació, on 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 fins en un 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 pot reduir-se fins a un 50%, en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica.”

Onze. L'article 46 afeg un apartat 4, que queda redactat de la manera següent:

“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 és el cas, s'adjunte al programa d'actuació, se li aplique el que estableixen els apartats anteriors d'aquest article.”

Dotze. L'article 48, apartat f), queda redactat de la manera següent:

“f) Públic interessat: a l'efecte d'aquesta llei, s'ha d'entendre per públic interessat:

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

2. Qualsevol persona jurídica sense ànim de lucre que complisca els requisits següents:

- a) Que tinga, entre els fins acreditats en els seus estatuts, la protecció del medi ambient en general o la d'algun dels seus elements en particular o corregir les desigualtats per raó de gènere, i que els tals fins puguen resultar afectats pel pla o programa de què es tracte.
- b) Que faça, almenys, un any des que fou legalment constituïda i exercisca, de mode actiu, les activitats necessàries per a aconseguir els fins previstos en els seus estatuts, i estiga inscrita en el registre habilitat a aquest efecte en la conselleria competent.
- c) Que segons els seus estatuts, desenvolupen l'activitat en un àmbit territorial que resulte afectat pel pla o programa.”

Tretze. Es modifica l'article 51, apartat 2, i s'afigen la lletra d) i l'apartat 8, que queden redactats de la manera següent:

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

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 respostes a les consultes realitzades, que el pla o programa sí que té efectes significatius sobre el medi ambient i es considera, de manera inequívoca, que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals.”

“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 podran interposar-se els recursos procedents legalment en via administrativa i judicial, si és el cas.

L'informe ambiental s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i es posa a disposició del públic en la pàgina web de la Generalitat.”

Catorze. L'article 54, apartat 2.b), queda redactat de la manera següent:

“2. L'expedient d'avaluació ambiental i territorial estratègica ha de contindre:

- 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.”

Quinze. L'article 55, apartats 6 i 7, queda redactat de la manera següent:

“6. L'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics municipals, juntament amb les seues normes urbanístiques, s'ha de publicar, per a l'entrada en vigor, en el butlletí oficial de la província. L'acord d'aprovació definitiva de la resta de plans, juntament amb les normes urbanístiques, s'ha de publicar, per a l'entrada en vigor, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Aquesta publicació es realitzarà d'acord amb el que estableix l'article 56.1 d'aquesta llei.

7. Els plans entraran en vigor als quinze dies d'haver-se publicat.”

Setze. L'article 56, apartat 1, se suprimeix.

Dèssset. L'article 59, incloent-hi el títol, queden redactats de la manera següent:

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

1. L'aprovació d'un projecte d'inversió estratègica sostenible té 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 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, amb l'autorització prèvia per majoria absoluta dels diputats de les Corts, és el document prescriptiu per a la redacció del pla i projecte i del corresponent estudi ambiental i territorial estratègic. A aquest efecte, el Consell ha de determinar els requisits urbanístics, ambientals i territorials que s'aplicaran per a cada actuació, tenint en compte allò que s'ha assenyalat en l'article 60.3.d).

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

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

Díhuit. L'article 60, incloent-hi el títol, 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, ha de formular una consulta sobre la viabilitat de la seua iniciativa davant de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori, amb una proposta esquemàtica. En aquesta proposta, com a mínim, cal que es contemple:

a) Descripció dels usos i de les activitats proposades, amb el grau de detall d'un avantprojecte, i els seus efectes sobre la generació de renda i ocupació.

b) Descripció de les diferents alternatives possibles, amb justificació de la dificultat de gestionar urbanísticament el desenvolupament de la 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 4 de l'article 17.

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

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

e) Informes de viabilitat i sostenibilitat econòmica, amb la justificació dels recursos financers necessaris per a fer front a l'actuació, 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 adoptats entre l'aspirant a promotor i els propietaris.

2. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori ha de resoldre, amb l'audiència prèvia a l'ajuntament o ajuntaments afectats i la informació al públic durant un termini de quaranta-cinc dies, sobre l'admissió a tràmit de la documentació presentada, atenent els requisits de l'article 17.3 d'aquesta llei. En tot cas, la resolució favorable no ha de prejudicar el sentit de la declaració del Consell.

3. Si admet a tràmit la documentació, la remetrà a l'òrgan ambiental a l'objecte de l'inici de l'avaluació ambiental estratègica i l'emissió del document d'abast ambiental i territorial estratègic, d'acord amb els articles 50 i 51 d'aquesta llei. Una vegada emés aquest document, la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori ha de preparar un informe sobre el projecte d'inversió estratègica sostenible que valore:

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

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

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

d) La identificació dels instruments i estàndards urbanístics necessaris i la seqüència de la tramitació, que ha d'incloure els límits dels paràmetres urbanístics relatius a l'edificabilitat, usos detallats, tipologies edificatòries i la resta de condicions que hauran de caracteritzar el pla que desenvolupe la seua ordenació urbanística.

e) En raó a la participació pública en les plusvàlues que la declaració comporta, l'establiment de la compensació de valor equivalent del 10 % del cost total de les obres d'urbanització corresponents a l'actuació, materialitzable en metàl·lic o en sòl, que cal lliurar a l'Administració actuant, i, finalment, definició de la seqüència de la tramitació.

f) El resultat de les audiències, consultes i informació pública, mitjançant un informe en què es realitze un resum del contingut d'aquestes i la forma en què s'arreglen o no en l'informe que s'emeta.

4. Aquest informe serà elevat al Consell. El Consell el remetrà, juntament amb una còpia de l'expedient administratiu, a les Corts perquè autoritze, mitjançant una resolució aprovada per la majoria absoluta dels diputats, la declaració del projecte com a inversió estratègica sostenible, amb els continguts establits en el número anterior. Una vegada obtinguda l'autorització de les Corts, el Consell ha de designar els òrgans responsables de l'elaboració, tramitació, aprovació, gestió i seguiment del projecte d'inversió estratègica sostenible corresponent.

5. L'acord del Consell podrà exigir les garanties financeres que es consideren oportunes en els termes que estableix la legislació vigent.

6. L'acord del Consell no suposa l'aprovació necessària del pla i del projecte després de la tramitació establida en els articles següents, sinó que determina merament el caràcter estratègic de l'actuació i la

procedència de la tramitació i aprovació com a projecte d'inversió estratègica sostenible.”

Dènou. L'article 61 queda redactat de la manera següent:

“Article 61. Elaboració i aprovació del pla i del projecte

1. El pla i el projecte s'han d'elaborar amb la inclusió de l'estudi ambiental i territorial estratègic, amb l'abast i les condicions prescrites en l'acord de declaració. L'òrgan responsable els sotmetrà a participació pública i consultes, segons el que estableix aquest acord, durant un termini mínim de quaranta-cinc dies, i es donarà una adequada participació als ajuntaments i institucions afectades.

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

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

a) Modificació del planejament vigent, sense que siguen necessaris més tràmits posteriors ni altres condicions de planejament o gestió urbanística que les definides en la resolució aprovatòria. Per a això, el pla 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 aquella.

b) Designació del promotor i fixació de les obligacions d'aquest, que inclouen executar i sufragar les obres, projectes i actuacions que s'especifiquen, i també la connexió de l'actuació i el suplement de les infraestructures necessàries per a la integració equilibrada en el territori.

c) Establiment de les condicions juridicoeconòmiques de l'actuació, que es formalitzaran a través d'un conveni que regularà les obligacions i drets del promotor, dels propietaris adherits i de l'Administració.

3. La resolució ha de fixar justificadament el sistema de gestió i ponderar els interessos col·lectius i particulars 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 drets necessaris per a desenvolupar l'actuació.

El Consell podrà eximir excepcionalment el projecte d'inversió econòmica sostenible de les llicències i autoritzacions la regulació de les quals siga competència de la Generalitat, i la resta de llicències s'ajustaran a allò que han determinat les legislacions estatal i europea.

4. Al pla s'adjuntarà l'avantprojecte d'urbanització que permeta tan sols una estimació aproximada dels costos d'urbanització. L'acord del Consell establirà l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i tots altres instruments de gestió del pla i edificació.”

Vint. L'article 62, incloent-hi el títol, 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'exigeix al promotor subscriure i garantir els seus compromisos en forma legal. Les garanties s'han de prestar davant de la Generalitat, que ha de vetllar pel compliment de la resolució aprovatòria.

2. El promotor ha d'aportar davant de l'òrgan designat competent per a l'aprovació, el projecte d'urbanització i els restants instruments de gestió i edificació, en el termini compromés. Les resolucions adoptades han de ser comunicades a la conselleria competent en ordenació del territori perquè en faça el seguiment. El control de l'execució de les obres d'urbanització i edificació correspon a l'administració municipal, que ha de donar comptes de l'evolució i la finalització a l'òrgan autonòmic responsable.

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

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, igual que qualsevol altres canvis en les condicions de gestió previstes inicialment.

5. L'incompliment pel promotor de les condicions i dels terminis d'execució estipulats determina la substitució o la caducitat del projecte d'inversió estratègica sostenible i la confiscació de les garanties prestades, amb audiència prèvia de l'interessat. La declaració de caducitat comporta la reversió, retroacció i reposició de béns, actuacions i obres, i també, si és el cas, la derogació de previsions del planejament, en els termes que resolga la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori.”

Vint-i-u. En l'article 63 es modifica l'apartat 2.b), que queda redactat com segueix, i s'afigen els apartats 4 i 5:

"b) Si l'avaluació ambiental finalitza amb un informe ambiental i territorial, s'ha de tramitar pel procediment simplificat d'acord amb al capítol III precedent. No obstant això, s'han de complir les condicions vinculants que, si és el cas, haja imposat l'informe ambiental i territorial."

"4. Quan es produïska una modificació en la planificació urbanística que tinga per objecte una diferent zonificació o ús urbanístic de zones verdes o espais lliures previstos, caldrà requerir un dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana abans de l'aprovació del pla.

5. La tramitació de qualsevol pla que incremente l'edificabilitat residencial prevista en el planejament o de qualsevol programa que desenvolupe una actuació integrada d'ús residencial requereix la justificació per part de l'ajuntament del compliment de les prescripcions contingudes en l'article 184 i de la necessitat d'incrementar l'edificabilitat residencial per a satisfer noves demandes d'aquest ús."

Vint-i-dos. 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."

Vint-i-tres. S'afig la lletra d) en l'apartat 3 de l'article 72:

"d) La regularització de límits o fites, quan aquesta es requerisca fins i tot estant executada la urbanització perimetral i no hi haja acord voluntari entre afectats."

Vint-i-quatre. S'afig l'article 72 bis:

Article 72 bis. Actuacions de rehabilitació

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

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

Vint-i-cinc. S'afig l'article 72 ter:

"Article 72 ter. Actuacions de regeneració urbana

1. Les actuacions de regeneració urbana tenen per objecte la rehabilitació d'edificis, en els mateixos termes que les actuacions de rehabilitació, juntament amb la millora de la qualitat, accessibilitat i sostenibilitat del medi urbà, incloent-hi els espais lliures, serveis urbans i infraestructures i la substitució, si és el cas, d'un 50 % com a màxim de les edificacions residencials existents, quan hi haja situacions d'obsolescència o de vulnerabilitat d'àrees urbanes, o situacions greus d'ineficiència energètica.

2. Als efectes de la gestió, les actuacions de regeneració urbana tenen la consideració d'actuacions aïllades o integrades, en funció del règim aplicable d'entre les previstes en aquesta llei."

Vint-i-sis. S'afig l'article 72 quater:

"Article 72 quater. Actuacions de renovació urbana

1. 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, incloent-hi la demolició i la substitució de la totalitat o, si és el cas, de part de les edificacions preexistents, d'acord amb els articles 188 i següents d'aquesta llei, juntament amb la renovació i millora dels equipaments i la resta de dotacions urbanístiques, quan hi haja situacions d'obsolescència o de vulnerabilitat de barris o de conjunts urbans homogenis, o convergisquen circumstàncies singulars de deteriorament físic i ambiental que facen necessàries accions de demolició, substitució o realotjament de residents.

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

Vint-i-set. S'afig l'article 72 quinques:

"Article 72 quinques. Àmbit

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

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

- a) Ha d'incloure intervencions justificades de demolició, renovació integral o substitució de habitatges o d'edificis complets.
- b) Ha de plantejar una extensió raonable de les trames i teixits urbans existents sobre terrenys de la perifèria immediata.

3. 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 després del sotmetiment a informació pública durant el termini mínim d'un mes, en el qual s'expressaran els objectius bàsics de la intervenció. L'execució, l'ha de dur a terme l'Administració pública en règim de gestió per propietaris, 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.

4. 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 de rehabilitar, en cas d'incomplir els terminis establits en el programa d'actuació.

5. 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 amb participació dels propietaris, i té com a efecte l'habilitació per a rebre finançament públic preferent."

Vint-i-huit. S'afeg l'article 72 *sexties*:

"Article 72 *sexties*. Subjectes intervinents

1. Estan obligats a participar en les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, fins al límit del deure legal de conservació:

- 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 és el cas, les agrupacions de comunitats de propietaris, i també les cooperatives d'habitatges, respecte dels elements comuns de la construcció, l'edifici o el complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjudici del deure dels propietaris de les finques o dels 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 existisca 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, incloent-hi les entitats públiques adscrites a aquestes o que en depenguen, 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, entitats o societats que intervinguen per qualsevol títol en l'actuació."

Vint-i-nou. S'afeg l'article 72 *septies*:

"Article 72 *septies*. 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 detallada de la seua trama urbana; ha d'assenyalar els aprofitaments urbanístics, usos i edificabilitats que atribueix a cada parcel·la, i també els paràmetres d'ocupació i altures màximes, i ha d'identificar els sòls dotacionals públics prevists i obtenibles mitjançant el desenvolupament de les actuacions de dotació i de les unitats d'execució que, si és el cas, es delimiten en el pla.
2. En l'àmbit del pla ha de garantir-se que l'aprofitament subjectiu final de cada propietari que resulte de la nova ordenació no siga inferior al que se li havia atribuït pel planejament anterior.

3. 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'ha d'exercir 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.

4. Els costos derivats de les obres d'urbanització de l'actuació, sense perjudici de les ajudes públiques aplicables, es poden finançar amb càrrec als increments addicionals d'aprofitament que puguen atribuir-se en relació als establits pel planejament anterior.

En el cas d'impossibilitat legal d'atribuir increments d'aprofitament amb aqueixa finalitat o que el seu contingut no arribara a satisfer la totalitat dels costos, el finançament es realitzarà mitjançant l'aplicació d'una part de l'aprofitament públic que 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, o bé mitjançant l'aprovació de contribucions especials, que es distribuïsquen entre els propietaris i titulars de béns especialment beneficiats per l'actuació.

Així mateix, el pla de reforma interior ha de contindre 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.”

Trenta. S'afig l'article 72 *octies*:

“Article 72 *octies*. Programa d'actuació per a la renovació o la regeneració urbana

El desenvolupament d'una actuació de renovació o de regeneració urbana necessita un programa d'actuació que incloga, a més del contingut establert en els articles 111 o 167 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, incloent-hi, si és el cas, un estudi de distribució de les contribucions especials entre els especialment beneficiats.

La tramitació i l'aprovació del programa de les actuacions de renovació o de regeneració urbana es regeixen pels procediments establits en aquesta llei per a cada un d'ells.”

Trenta-u. Se suprimeixen els apartats 3 i 4 de l'article 76.

Trenta-dos. S'afig 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, en virtut del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, atribuïska un increment d'aprofitament en els termes establits en l'article 36.4 d'aquesta llei, el pla estableix:

a) Les regles per a fixar la cessió dotacional derivada de l'increment d'aprofitament, de manera que, com a mínim, en aquells casos en què aquest increment d'aprofitament comporte la cessió de sòl dotacional d'acord amb aquesta llei i la legislació de sòl de l'Estat, es mantinga la proporció entre dotacions públiques, sense consideració del viari, ja obtinguts i afectats l'ús públic i l'edificabilitat en l'àrea urbana homogènia o subzona d'ordenació detallada, i com a màxim les establides en l'article 36.2 d'aquesta llei.

No obstant això, aquesta cessió de sòl dotacional no s'ha d'exigir en aquells casos en què la proporció existent entre sòl dotacional i edificabilitat atribuïda en l'àmbit espacial de referència siga superior al 40 % dels estàndards establits en l'article 36.2 d'aquesta llei.

b) El percentatge públic d'aprofitament determinat en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, en els termes establits en els apartats 1.d) i 3 de l'article 77 d'aquesta llei.”

Trenta-tres. Es modifica l'article 77, apartat 1, i s'afig l'apartat 3, que queden redactats de la manera següent:

“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 serà el 10 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment a què pertanguen. No obstant això, aquest percentatge es pot incrementar fins al 20 % de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment en funció de la rendibilitat resultant de la memòria de viabilitat econòmica corresponent a cada un dels sectors amb relació a les rendibilitats resultants de la resta d'aquests que disposen d'aquest ús global.

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 és aplicable el 10 % d'aquest increment, que podrà reduir-se per al cas d'actuacions de rehabilitació i de regeneració urbanes d'escassa rendibilitat econòmica, o incrementar-se fins al 20, % en funció de l'elevada rendibilitat per causa de la localització urbana diferenciada, sempre que es troben justificades en la memòria de viabilitat econòmica.

Per al cas de parcel·les sotmeses al règim d'actuacions aïllades amb atribució d'increment d'aprofitament, i sempre que es complisquen els requisits establits en l'article 76 *bis* d'aquesta llei, el percentatge d'aprofitament públic pot substituir-se per la cessió de superfície edificada de valor econòmic equivalent integrada en el complex immobiliari constituït en la mateixa edificació en règim de propietat horitzontal, o mitjançant una compensació econòmica d'aquest valor.”

“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 de la 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 rebre, sobre la base del resultat de viabilitat econòmica, els terrenys on materialitzar un 10 % de les plusvàlues públiques generades per aquesta acció urbanística; així mateix ha de rebre el sòl corresponent a les dotacions especificades en l'article 36 d'aquesta llei que, si és el cas, siguen exigibles legalment, cessió que pot ser substituïda per la monetarització 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 d'acord amb el règim establert en la legislació de l'Estat sobre valoracions de sòl.”

Trenta-quatre. S'afegir 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 que, provisionalment, s'adjudiquen a l'Administració, originàries dels propietaris que s'hagen abstenut de participar-hi, i fixarà la indemnització que corresponga percebre als propietaris pel valor del sòl en situació rural. En el tràmit d'informació al públic de la reparcel·lació, aquestes parcel·les es poden adjudicar a tercers mitjançant una subhasta. El preu de partida és l'import de la indemnització, i l'adjudicació s'efectuarà a qui oferisca en aquest tràmit el major preu.

2. Qui en resulte seleccionat, una volta s'haja efectuat el pagament, figurarà en la reparcel·lació com a adjudicatari de les parcel·les, i han de ser a càrrec seu els costos d'urbanització que corresponguen.

3. Abans d'aprovar la reparcel·lació, l'Administració ha d'abonar al propietari originari 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, càrregues i drets que corresponguen per aquesta titularitat.”

Trenta-cinc. L'article 92, apartat 4, queda redactat de la manera següent:

“4. En els projectes de reparcel·lació que l'urbanitzador promoga davant de l'Administració, el silenci es considera negatiu quan hagen transcorregut sis mesos des que finalitze el termini d'exposició al públic de la reparcel·lació.”

Trenta-sis. L'article 96 queda redactat de la manera següent:

“La reparcel·lació econòmica compleix les determinacions següents:

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

b) La reparcel·lació econòmica es limita 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 siguen procedents en favor dels seus beneficiaris, i també, en el supòsit previst en l'apartat anterior, a la redistribució dels terrenys en què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.”

Trenta-set. L'article 99, apartats 3 i 4, queda redactat de la manera següent:

“3. Com a regla general, la gestió del patrimoni públic de sòl prefereix l'arrendament o lloguer a l'alienació. En cas d'alienació, es prefereix la del dret de superfície a la del ple domini. A aquests efectes:

a) L'arrendament o lloguer es regirà pel que estableix la legislació de 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 de sòl.

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

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

a) Mitjançant l'alienació per mitjà d'un concurs públic.

b) Mitjançant una 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 un preu no inferior al valor dels terrenys, a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics que promoguen la construcció d'habitatges de protecció pública.

El document públic en què conste l'alienació directa ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'Administració considere convenients.

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

Trenta-huit. L'article 106, apartat 7, queda redactat de la manera següent:

“7. Aquesta resolució legitimarà l'ocupació dels béns o drets afectats, amb el pagament previ o el dipòsit de l'import íntegre de la valoració establida, i produirà els efectes prevists en la Llei d'expropiació forçosa.”

Trenta-nou. L'article 111, apartats 3 i 4.d), queda redactat de la manera següent:

“3. En absència d'ordenació detallada, o quan aquesta o l'ordenació estructural pretenguen ser modificades, el programa d'actuació integrada serà acompanyat un pla parcial, un pla de reforma interior, un estudi de detall o una modificació del pla d'ordenació detallada. Aquests plans establiran, completaran o remodelaran l'ordenació detallada o estructural, en tots o alguns dels seus aspectes, i es tramitaran i s'aprovaran juntament amb el programa d'actuació integrada.

Quan el programa el gestionen 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 no podran:

a) Canviar la classificació de més d'un 10 % de la superfície del sòl que s'haja 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.”

“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.”

Quaranta. L'article 117, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

“2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió directa s'han de tramitar d'acord amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, es tramitaran seguint el 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.”

Quaranta-u. L'article 118, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

“2. Els programes d'actuació integrada en règim de gestió pels propietaris s'han de tramitar d'acord amb el procediment previst en el capítol II o en el capítol III, del títol III del llibre I. Quan no incorporen cap instrument de planejament, es tramitaran seguint el 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 estableix l'article 156 d'aquesta llei, respecte de la selecció de l'empresari constructor en els supòsits de gestió indirecta.”

Quaranta-dos. L'article 121, apartats 2 i 4 *in fine*, queda redactat de la manera següent:

“2. L'Administració o els particulars interessats a promoure un programa d'actuació integrada, siguen o no propietaris dels terrenys, han d'elaborar un document de sol·licitud d'inici del procediment 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) Incidència que tenen en els instruments de planificació urbanística i sectorial existents.”

“4. Quan la iniciativa continga un instrument de planejament, l'alcalde o alcaldessa, si en resol l'admissió a tràmit, ha d'acordar seguir les actuacions previstes en els articles 50 i 51 d'aquesta llei, als efectes que s'emeta el document d'abast de l'estudi ambiental i territorial estratègic o l'informe ambiental i territorial estratègic, segons siga procedent.”

Quaranta-tres. L'article 131 queda redactat de la manera següent:

“La execució i els efectes dels programes d'actuació integrada es regiran per les bases de programació, pel que estableix aquesta llei i les normes que la despleguen; en allò que aquestes no regulen, pel que disposa la legislació sobre contractes del sector públic.”

Quaranta-quatre. En l'article 143 s'afig un nou apartat 4, el 4 passa a ser el 5, redactats de la manera següent: i l'apartat 5 passa a ser el 6:

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

5. En gestió indirecta, es presumeix triada la retribució en terrenys a falta de constitució de la garantia per la totalitat de l'import del pagament en metàl·lic, en la forma i amb el termini determinats, 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”.

Quaranta-cinc. L'article 151, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

“3. L'Administració actuant, per a assumir mitjançant la gestió directa el programa que cal desenvolupar en les condicions establides en l'article 143.4, és suficient que comprometa crèdit amb càrrec al seu pressupost per l'import equivalent a un 5 % del cost total de les càrregues del programa.”

Quaranta-sis. S'afig l'apartat 4 a l'article 152:

“4. En els supòsits a què es refereix l'apartat anterior, 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 adjudicar al nou urbanitzador en concepte de retribució. En el cas que es tramite la reversió de la reparcel·lació, es durà a terme la restitució als que hagen retribuit en terrenys.”

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

“No obstant això, haurà de mantindre's l'afectació real o, si és el cas, la garantia financera o hipotecària que establisca l'urbanitzador i aprobe l'Administració, respecte de la diferència entre la liquidació provisional i la definitiva.”

“3. Una vegada aprovat el compte de liquidació provisional, podrà 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 expressiva d'haver sigut garantit mitjançant una fiança el compte de liquidació definitiva referent al compte de què es tracte.”

Quaranta-huit. S'afig l'article 165 *bis*:

"Article 165 *bis*. La reversió de la reparcel·lació

1. En resoldre el programa d'actuació integrada, l'Administració urbanística actuant podrà revertir 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 mantindre en la seua classificació actual per a atendre la demanda de sòl en les seues diferents categories.

3. Si s'ha aprovat definitivament la reparcel·lació, si no s'han iniciat les obres d'urbanització o si aquestes s'han executat en menys d'un 20 % d'acord amb el programa d'actuació integrada, l'ajuntament pot optar per deixar sense efectes la reparcel·lació, a través del procediment de reversió del procés reparcel·latori i 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 València, o establir mesures, d'acord amb aquesta llei, per a la finalització de les obres d'urbanització en un termini no superior a cinc anys, prorrogable, una sola vegada, per cinc anys més.

4. Si les obres d'urbanització s'hagueren executat en més d'un 20 %, d'acord amb el programa d'actuació integrada, l'ajuntament podria 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 deu anys, prorrogable una sola vegada per cinc anys més.

b) Deixar sense efectes la reparcel·lació, a través del procediment de reversió del procés reparcel·latori, i, si és el cas, 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 València.

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

5. 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 seran les que es van adjudicar en el projecte de reparcel·lació aprovat, incloent-hi els sòls dotacionals. Les finques resultants del projecte de reversió són les finques d'origen aportades a la reparcel·lació, si bé per raons justificades, se'n podrà regularitzar la configuració.

c) És necessària la intervenció dels titulars de drets i càrregues inscrits sobre les finques resultants de la reparcel·lació, per a la qual cosa s'aportará un certificat registral acreditatiu de les esmentades titularitats, i s'estendrà una nota marginal de l'inici del procés de reversió.

d) En el projecte de reversió cal indicar les titularitats que han de traslladar-se des de les finques de resultat del projecte de reparcel·lació a les novament creades. Els tercers adquirents de les finques resultants de la reparcel·lació s'integraran en el procés de reversió, d'acord amb el que estableix l'article 27.1 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

e) S'apliquen les regles previstes en la normativa bàsica de l'Estat relatives al règim de les titularitats limitades i dels drets i gravàmens inscrits en les finques d'origen, i es consideren a aquest efecte com a finques d'origen les de resultat de la reparcel·lació, i com a finques de resultat les que s'adjudiquen en el projecte de reversió.

f) El projecte de reversió ha de contenir, si cal, un compte de liquidació amb les possibles compensacions econòmiques resultants de la devolució de quantitats abonades o percebudes durant la reparcel·lació.

g) L'acte administratiu d'aprovació del procediment de reversió, una vegada ferm en via administrativa, serà 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 ha d'aplicar el que disposa l'article 23.7 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

2. Abans d'iniciar el procés de reversió de la reparcel·lació, l'Administració urbanística actuant podrà 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 es considerarà referit a la superfície de terrenys

inclosos en la reparcel·lació, excloent-ne els sòls dotacionals.”

Quaranta-nou. L'article 175, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

“2. Els projectes d'urbanització que es formulen independentment d'un programa es tramitaran d'acord amb el procediment establert per als estudis de detall en els termes que arreplega l'article 57 d'aquesta llei, sense que estiguen sotmesos a l'avaluació ambiental estratègica.”

Cinquanta. S'afegir l'article 175 *bis*:

“Article 175 *bis*. Pagament de les obres d'urbanització a càrrec de propietaris beneficiats

Quan l'Administració execute obres d'infraestructures que doten parcel·les determinades amb algun dels serveis propis de la condició de solar, podrà imposar als propietaris d'aquestes, mitjançant quotes d'urbanització regulades en l'article 149 d'aquesta llei, el pagament dels costos de les obres. En aquests casos l'Administració calcularà les quotes de liquidació d'acord amb els criteris establerts per al càlcul en el si d'un projecte de reparcel·lació, incloent-hi un pla de pagaments per a cada un dels propietaris afectats. Als propietaris amb edificació construïda es pot exigir el pagament des de l'inici de les obres. A la resta de propietaris no es pot exigir el pagament de les quotes d'urbanització fins que la parcel·la de què cada un siga titular adquireisca la condició de solar.”

Cinquanta-u. Es modifica el títol de l'article 177, i s'afegir un apartat 4:

“Article 177. Condició jurídica de solar. Adquisició i pèrdua”

“4. La condició de solar s'extingeix:

- a) Per obsolescència o inadequació sobrevinguda de la urbanització d'aquest.
- b) Per la reclassificació de la superfície en excloure's del procés urbanitzador.
- c) Per la integració en actuacions de reordenació o de renovació urbana que requerisquen noves operacions de transformació urbanística del sòl.”

Cinquanta-dos. L'article 179 queda redactat de la manera següent:

“1. Els propietaris de solars han de sol·licitar la llicència d'edificació en el termini establert en el pla o en el programa d'actuació. Si el pla no determinara aquest termini, serà de dos anys des que el terreny haja adquirit la condició de solar.

Els propietaris de terrenys inclosos en l'àmbit d'una actuació aïllada en sòl urbà han d'iniciar el procés d'edificació i, si és el cas, urbanització, en el termini establert en el pla. Si el pla no determinara aquest termini, seria de dos anys des que siga possible programar-lo com a actuació aïllada.

Els plans fixaran els terminis d'edificació de solars i, si és el cas, urbanització d'actuacions aïllades en sòl urbà atenent les circumstàncies econòmiques, sense que en cap cas aquest termini puga ser superior a sis anys.

2. Els propietaris han d'iniciar l'edificació, i si és el cas la urbanització, que tinguen obligació i acabar-la en els terminis fixats pel pla o el programa i concretats en la llicència municipal.

3. En cas d'incompliment dels terminis per a edificar, l'ajuntament podrà dictar una ordre individualitzada d'edificació o de rehabilitació en els àmbits prioritaris d'actuació que es determinen d'acord amb criteris expressos i objectius de prioritat. La delimitació d'aquests àmbits correspondrà a l'ajuntament en municipis de població de més de 20.000 habitants, i a les comissions territorials d'urbanisme, a proposta de l'ajuntament, en municipis de població igual o inferior a 20.000 habitants.

4. Les corporacions públiques i les empreses que posseeixen solars per a ampliacions d'edificis o instal·lacions necessàries per a l'activitat productiva existent en aquests podran retindre'ls sense edificar per terminis superiors als prevists, 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.”

Cinquanta-tres. L'article 180, apartats 1 a 4, queden redactats com segueix; a més, s'afegir els apartats 5 a 8:

“1. Els propietaris de terrenys, construccions i edificis han de mantindre en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, amb la realització dels treballs i de les obres necessaris per a conservar o rehabilitar en aquells les condicions imprescindibles d'habitabilitat, seguretat, funcionalitat o ús efectiu que permetrien obtindre la llicència administrativa d'ocupació per a la destinació que els siga propi. Així mateix, hauran d'adaptar-los a l'entorn rural o urbà en els termes establerts en els apartats 5 a 8 d'aquest article. També tenen aquest deure els subjectes obligats d'acord amb la legislació estatal sobre

rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

2. Els propietaris de qualsevol edificació catalogada o d'antiguitat superior a cinquanta anys hauran de promoure, almenys cada deu anys, la realització d'una inspecció tècnica i d'un informe d'avaluació de l'edifici, a càrrec d'un facultatiu competent.

El contingut dels informes d'avaluació per a immobles d'ús residencial, destinats a qualsevol tipus de habitatge, comprendran els aspectes següents:

a) Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici que reflectisca els resultats de la inspecció, que indique els desperfectes apreciats en l'immoble, les causes possibles d'això i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar-ne l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructurals o per a mantindre o rehabilitar les dependències i adequar-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 la utilització de l'edifici, i establiment de 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.

Els informes d'avaluació de l'edifici d'immobles per a usos diferents del destinat a habitatge incorporaran únicament els aspectes determinats en els apartats a) i b).

Els propietaris d'edificis d'ús residencial destinat a qualsevol tipus de habitatge que pretenguen acollir-se a ajudes públiques amb l'objectiu d'escometre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, hauran de disposar del corresponent informe d'avaluació de l'edifici amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.

3. L'eficàcia, a efectes administratius, de l'informe d'avaluació de l'edifici, d'ús residencial destinat a qualsevol tipus de habitatge, requerirà la inscripció d'aquest en el registre autonòmic habilitat a aquest efecte.

4. L'ajuntament podrà exigir als propietaris l'exhibició de l'informe d'avaluació de l'edifici i que estiga vigent. Si aquest no s'ha efectuat, podrà realitzar-lo d'ofici a costa dels obligats.

5. Els propietaris, i la resta d'obligats d'acord amb la legislació del sòl de l'Estat, d'edificacions que siguen susceptibles d'albergar usos residencials, industrials o terciaris, i que estiguen situades en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals s'ubica l'edificació amb els 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 de la Llei, bé siga mitjançant una llicència urbanística o un 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 se'n 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 196.4 i en l'últim paràgraf de l'article 197 de la Llei si es tracta de les edificacions aïllades, o segons el que disposa 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.

6. Les actuacions sobre les edificacions en sòls urbanitzables sense programació i en sòls no urbanitzables a què es refereix l'apartat anterior, hauran d'incorporar les mesures d'integració paisatgística necessàries per a complir allò que s'ha preceptuat en l'article 20.2 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i en 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 del seu aspecte originari o coadjuvar a conservar-lo millor.

7. 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, o a través de projectes d'urbanització finançats amb contribucions especials o mitjançant altres mecanismes de finançament aprovats per l'administració actuant d'acord amb la legislació aplicable.

En els sòls no urbanitzables, el compliment d'aquestes obligacions s'ha d'efectuar a través dels instruments establits en els articles 210 i següents d'aquesta Llei.

8. Fins que els sòls no adquirisquen la condició de solar o, si és el cas, tinguen els serveis propis de les edificacions en sòl no urbanitzable, no podran atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les

edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquesta llei podran obtenir la llicència d'ocupació o d'autorització d'iniciació de l'activitat sempre que disposen d'un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals, accés rodat i abastiment d'aigua potable.”

Cinquanta-quatre. L'article 184 queda redactat de la manera següent:

“1. Després d'haver transcorregut el termini per a iniciar o concloure, per part del propietari, l'edificació dels solars sotmesos al deure d'edificar la rehabilitació dels edificis sotmesos a aquest deure i, si és el cas, la urbanització, d'acord amb l'article 179 d'aquesta llei, sense que s'haja complert l'obligació urbanística, dins dels àmbits prioritaris d'actuació delimitats seguint l'esmentat article, l'Administració, d'ofici o a instància de particular, ha de notificar als propietaris i la resta d'interessats la proposta de declaració d'incompliment del deure d'edificar, rehabilitar i, si és el cas d'urbanitzar, i de la inscripció dels terrenys en el registre municipal de solars i edificis que cal rehabilitar. Els propietaris afectats disposaran, en tot cas, del termini d'un mes, comptat des de la notificació, per a oposar-s'hi.

2. Després d'haver transcorregut aquest termini, o d'haver presentat oposició per part del propietari, i amb l'anàlisi prèvia del resultat de la memòria de viabilitat econòmica i de l'interés general i de la satisfacció de la funció social que comporta l'edificació de l'immoble, l'Administració ha de resoldre sobre la declaració d'incompliment, la inscripció en el registre municipal de solars i edificis que calga rehabilitar i l'aplicació del règim d'edificació forçosa, i ho comunicarà, si és el cas, al Registre de la Propietat per a ser-hi inscrit.

La inexistència del registre municipal assenyalat no afectarà la validesa ni l'eficàcia de la resolucions declaratòries d'incompliment, ni tampoc l'obligació de l'administració actuant de comunicar-les al Registre de la Propietat d'acord amb el que disposa la legislació estatal del sòl.

3. Una vegada efectuada la resolució per a la declaració de l'incompliment, podrà iniciar-se l'execució per substitució forçosa mitjançant l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció d'un agent edificador. El règim de substitució forçosa legítima qualsevol persona física o jurídica, amb capacitat suficient per a promoure un programa d'actuació, per a l'edificació d'un solar i, si és el cas, la realització de les obres d'urbanització.

4. El procediment per a la selecció de l'adjudicatari l'ha d'iniciar l'alcalde o alcaldessa, d'ofici o a instància de particular. L'inici del procediment s'ha de comunicar al Registre de la Propietat i es donarà audiència al propietari pel termini d'un mes. El procediment d'aprovació del programa d'actuació aïllada i de selecció de l'adjudicatari cal realitzar-lo d'acord amb el que estableix l'article 186 d'aquesta llei, en allò que aquesta disposa per als programes d'actuació aïllada, i, supletòriament, per la regulació de les actuacions integrades.

5. Si queda desert el concurs, es convocarà novament en el termini de sis mesos, amb rebaixa del preu tipus en un 25 %. Si el segon concurs també quedara desert, l'ajuntament, en el termini de sis mesos des de la resolució que declare desert el concurs, iniciaria el procediment per a la venda forçosa mitjançant una subhasta pública d'acord amb la legislació de patrimoni de les administracions públiques. L'adquirent ha de comprometre's a l'inici de l'edificació en el termini d'un any, i garantir-ho, i aquest compromís s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat. En cas de quedar deserta la subhasta, l'ajuntament podrà adquirir l'immoble per expropiació.

6. Tant en la modalitat expropiatòria com en la modalitat de substitució forçosa en règim de propietat horitzontal, totes dues derivades de les especificacions d'aquest article, s'ajustaran a les regles especials per incompliment de la funció social de la propietat regulades en l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, excepte en el supòsit de la subscripció del conveni establert en l'apartat 2.c) de l'article 185 d'aquesta llei.

7. Les mateixes regles d'aquest article són aplicables a l'incompliment reiterat d'una ordre d'execució per a la rehabilitació, conservació o intervenció en un edifici.”

Cinquanta-cinc. L'article 185 queda redactat de la manera següent:

“1. La declaració de l'incompliment del deure d'edificar o de rehabilitar pot iniciar-se, d'ofici o a instància de particular, davant de l'administració actuant. L'inici del procediment necessita, si més no, els requisits substantius i documentals següents:

a) Fonamentació de l'incompliment del deure pel propietari de l'immoble, sobre la base de la informació petició a aquest efecte pels registres públics administratius, en virtut del dret d'informació establert en la legislació estatal del sòl.

b) Documentació comprensiva d'una memòria tècnica i jurídica, que justifique l'edificació o la rehabilitació de l'actuació aïllada i l'interés general de l'actuació, i també els terminis previsibles per a això,

acompanyada pel document acreditatiu de constitució d'una garantia provisional, per un import mínim del 2 % del cost total estimat de les obres objecte de l'actuació proposada.

c) L'ajuntament ha de suspendre cautelarment l'atorgament de llicències en la finca objecte de l'actuació i sol·licitar al Registre de la Propietat un certificat de domini i càrregues de l'immoble, la qual cosa es farà constar mitjançant una nota marginal en aquest; i se sotmetrà a informació pública per un termini d'un mes anunciat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic de la província, i s'haurà de notificar, simultàniament o prèviament, i de manera expressa, a la propietat, perquè al·legue el que considere adequat al seu dret en el termini d'un mes des de la notificació.

2. Una vegada culminat el període d'informació pública, s'actuarà de la manera següent:

a) L'ajuntament, després de l'emissió dels informes tècnics preceptius, ha de considerar la procedència d'adoptar el procediment de substitució forçosa i, per a això, convocar el propietari i el particular interessat perquè, a la vista de les actuacions dutes a terme, manifesten les seues conclusions definitives respecte a l'incompliment del deure d'edificar, urbanitzar si és el cas, o rehabilitar, i procedir, en conseqüència, a la ratificació o a l'alçament de la suspensió cautelar adoptada de llicències.

b) Es declararà l'incompliment del deure en el cas que quede demostrat aquest per causes imputables a la responsabilitat del propietari i no derivades de decisions administratives que ho hagueren impedit. La declaració comporta la inscripció de l'immoble en el registre municipal de solars i edificis que cal rehabilitar; l'habilitació per a la convocatòria de concurs de selecció de programes d'actuació aïllada d'edificació, urbanització si és el cas, o rehabilitació en substitució forçosa del propietari; la imposició de la sanció establida en l'apartat 4 de l'article 103 d'aquesta llei, i la comunicació al Registre de la Propietat per a la pràctica de la nota marginal a la inscripció de la finca corresponent.

c) No obstant això, 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 programa d'actuació aïllada en substitució forçosa del propietari, sense aplicació de mesures sancionadores derivades de l'incompliment i sotmés exclusivament a la modalitat d'execució forçosa en règim de propietat horitzontal.

3. El procediment d'aprovació del programa d'actuació aïllada i de selecció de l'agent edificador s'ha de realitzar d'acord amb el que estableix l'article 186 d'aquesta llei, en la part que tracta de programes d'actuació aïllada, i, supletòriament, amb allò que s'ha regulat en general per a programes d'actuació integrada.

4. En cas d'inactivitat de l'ajuntament, la conselleria competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat podrà declarar la situació de substitució forçosa mitjançant un programa d'actuació aïllada per substitució del propietari.

5. Els propietaris d'una actuació aïllada d'iniciativa privada que, voluntàriament i en el procediment d'audiència municipal, acorden que es desenvolupe en règim concertat amb el promotor que haguera iniciat el procediment, poden participar-hi en els termes que conjuntament i lliurement establisquen.

En concret, poden rebre mitjançant la reparcel·lació horitzontal, parts o departaments construïts de l'edifici, en funció dels costos de construcció o de 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.”

Cinquanta-sis. L'article 186 queda redactat com segueix:

“1. L'alcalde ha de convocar d'ofici, per iniciativa municipal o a instància de persona interessada, un concurs per a l'aprovació d'un programa d'actuació aïllada i la selecció de l'adjudicatari, per a la qual cosa ha d'aprovar el plec de condicions, en el qual han de figurar com a mínim els següents criteris d'adjudicació:

a) Preu a satisfer per l'adjudicatari, que en cap cas podrà ser inferior al valor que a efectes expropiatoris corresponga a la parcel·la o solar.

b) Alternativament al pagament en metàl·lic, proposta de pagament amb parts determinades de l'edificació resultant formalitzades en règim de propietat horitzontal.

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

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

e) Percentatge d'habitatges de protecció pública a 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 han 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 quinze per cent.

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 podran presentar-se proposicions amb el contingut documental previst en l'article 167 de la llei i de conformitat amb les regles següents:

a) Qualsevol persona està legitimada per a formular un programa d'actuació aïllada, edificatòria o rehabilitadora, en substitució del propietari i pretendre l'adjudicació de la seua execució. L'adjudicatari comptarà amb les prerrogatives i obligacions de l'adjudicatari dels programes d'actuació aïllada i edificatoris, i en allò que no s'hi preveja caldrà aplicar el que s'establisca 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 de l'incompliment d'aquesta, i haurà d'incloure els documents propis d'un programa d'actuació aïllada en els termes establits en l'article 167 d'aquesta llei.

4. El concurs per a l'aprovació del programa d'actuació aïllada i selecció d'agent urbanitzador per substitució forçosa ha de constar de dues fases:

a) Una primera, amb un termini de dos mesos duració, per a la presentació d'alternatives tècniques en plica oberta per part dels particulars que ho vulguen. Totes les presentades han d'estar en exposició pública un termini mínim d'un mes a partir de l'acabament de l'anterior. Una vegada transcorregut aquest termini, en el termini màxim de dos mesos més, després de l'emissió dels informes tècnics 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, d'un termini de duració de dos mesos, per a la presentació, en plica tancada, de les propostes de conveni, les proposicions jurídicoeconòmiques i les memòries de viabilitat econòmica i, si és el cas, de sostenibilitat econòmica a l'alternativa seleccionada.

Després d'haver transcorregut aquest termini, en els deu dies següents es procedirà a l'obertura de pliques, que han de quedar en exposició pública durant vint dies per a demanar eventuals al·legacions al respecte.

c) Una vegada acabat aquest termini, en el màxim de dos mesos, l'ajuntament, després de l'emissió dels informes tècnics preceptius, ha d'adjudicar 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 produeix, per a la parcel·la, el solar o l'edifici a rehabilitar els efectes següents:

a) En el règim de reparcel·lació forçosa o voluntària, l'adjudicació de la parcel·la o del solar en proindivís, a l'efecte de la seua distribució en règim de propietat horitzontal, en la proporció resultant, a l'adjudicatari del concurs juntament amb el propietari o propietaris i l'ocupació de la parcel·la per aquell, a l'efecte de la realització de les obres. En el cas de no-subscripció del conveni establert en l'apartat 2. c) de l'article 185 d'aquesta llei, de la part que corresponga a la propietat es descomptarà 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'atribuirà l'edificació resultant a l'ajuntament en el procés de reparcel·lació forçosa.

b) En el règim 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 establits en la legislació estatal de sòl, a l'efecte de la seua edificació com a propietari nou, en els termes establits en el programa d'actuació. Del valor de l'expropiació, la part corresponent a la sanció per incompliment del deure d'edificar, o si és el cas 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 d'una garantia per l'import del programa d'actuació, incloent-hi els costos d'urbanització.

Cinquanta-set. L'article 187 queda redactat com segueix:

"1. En el supòsit de l'actuació concertada regulada en l'article 185.5, els propietaris afectats per l'actuació poden participar-hi abonant 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 la seua aportació i adjudicació.

2. En el supòsit de l'actuació concertada regulada en l'article 186.5 i de manera obligada en el de l'edificació forçosa de l'article 184.3, ambdós d'aquesta llei, els afectats han de rebre, també 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 de rebre una compensació monetària pels seus béns, d'acord amb la legislació estatal en matèria de valoracions, sense assumir els riscos i beneficis d'aquella.”

Cinquanta-huit. S'hi afig l'article 187 bis.

“Article 187 bis. Venda forçosa

1. Un vegada efectuada la declaració d'un immoble en situació d'edificació forçosa, l'ajuntament pot, en comptes d'adjudicar un programa d'edificació a un agent edificador, disposar l'inici del procediment de concurs per a la venda forçosa dels immobles.

2. L'acord implica la impossibilitat per als propietaris de prosseguir el procés edificatori i, si és el cas, urbanitzador, i també la declaració d'utilitat pública i de necessitat d'ocupació a efectes expropiatoris. L'acord ha de contindre la valoració de l'immoble d'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions.

3. El preu obtingut en la licitació es satisfà al propietari després d'alçar les càrregues dels immobles i de deduir les despeses de gestió ocasionades i l'import de les sancions imposades per incompliment.

4. La convocatòria de concurs ha d'iniciar-se en un termini no superior a dos mesos des de la declaració d'una parcel·la o solar en situació de venda forçosa, i ha de contindre el preu mínim de licitació i els terminis per a edificar i complir les obligacions urbanístiques pendents, i la garantia que ha de prestar l'adjudicatari, en un quantitat no inferior al 25 % del valor del solar.

5. La convocatòria del 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 seran, almenys, els establits per aquesta llei per a l'adjudicació de programes d'actuació aïllada.

6. Si s'adjudica el bé, l'ajuntament, o l'opció seleccionada que siga, ha d'atorgar una 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, de l'expedient tramitat i del document acreditatiu del pagament o de la consignació del preu i, si és el cas, de les indemnitzacions i dels pagaments a tercers.

7. En el cas de declarar-se deserta la primera licitació, caldrà convocar un segon concurs en el termini de dos mesos, amb rebaixa del tipus en un 25 % del preu corresponent al propietari. En la convocatòria del segon concurs, el preu de licitació s'ha d'incrementar amb les despeses que hi ha hagut en la primera.

8. Si la segona convocatòria de concurs també es declarara deserta, l'ajuntament, en un termini no superior a tres mesos, podria adquirir l'immoble pel preu de l'última licitació, amb destinació al patrimoni municipal de sòl. Un cop transcorregut aquest últim termini sense que l'ajuntament adquirisca el solar, no podrà reiniciar-se el procediment de venda forçosa i haurà de procedir-se a l'adjudicació d'un programa d'edificació a l'adjudicatari.

9. Després del concurs, la declaració de parcel·la o solar com d'edificació forçosa no s'ha d'anul·lar ni cancel·lar fins que no s'acredite el compliment de les condicions d'adjudicació. Si aquestes no se satisfan en els terminis prevists, l'ajuntament podrà disposar l'execució de la fiança i l'expropiació de l'immoble, i de l'obra parcialment realitzada, si és el cas.”

Cinquanta-nou. S'hi afig l'article 187 ter.

“Article 187 ter. Subrogació de la Generalitat en la competència municipal.

Quan el procediment de declaració d'edificació forçosa d'un immoble per a la seua venda forçosa s'inicie a instància de part i no es resolga o, en qualsevol de les seues fases, es paralitze injustificadament durant un temps superior a sis mesos, l'interessat podrà requerir a la Generalitat la subrogació d'aquesta última en les competències municipals fins a l'acabament del procediment de venda forçosa.”

Seixanta. S'hi afig l'article 187 quater.

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

Amb independència de les facultats regulades en aquest capítol, l'ajuntament pot acordar en qualsevol moment l'expropiació forçosa dels immobles no edificats en el termini obligat, i en aquest cas queda en suspens el procediment de venda forçosa des del moment de la declaració en l'expedient de la necessitat d'ocupació.”

Seixanta-un. 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 sector quan se li apliquen els aprofitaments tipus o les regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals.”

Seixanta-dos. L'article 194, apartats 1 i 2, queda redactat de la manera següent:

"1. Es poden adjudicar al seu antic titular les parcel·les netes consolidades lícitament. L'adjudicació a favor del seu propietari de la parcel·la neta s'efectuarà 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, amb independència del posicionament del propietari respecte del programa.

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

Seixanta-tres. L'article 197, apartats b) i e) 3r i apartat f) 8é, queden redactats de la manera següent:

"b) Habitatge aïllat i familiar, amb el compliment dels requisits següents:

1. Es permetrà, 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 ha de ser inferior a una hectàrea per habitatge.

2. La superfície ocupada per l'edificació no ha d'excedir mai el dos per cent de la superfície de la finca rústica; la resta ha d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla podrà permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar sense obra de fàbrica sobre la rasant natural amb una superfície que no excedisca el dos per cent de la superfície de la finca rústica en què es realitze.

3. L'edificació ha d'estar situada fora dels cursos naturals d'escorriments i es respectaran les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4. S'hi 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 han de ser a càrrec del propietari.

5. La construcció no ha de formar un nucli de població conformement el que estableix 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 agrària, mitjançant un informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, fundat en exigències de l'activitat agrària, podrà eximir-se justificadament aquests habitatges rurals del compliment dels esmentats requisits, però en tot cas hauran de guardar proporció amb la seua extensió i característiques i quedar directament vinculats a les explotacions agrícoles corresponents.

Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, per a l'autorització d'aquests habitatges rurals és preceptiu que el planejament urbanístic, o si és el cas la seua modificació, haja delimitat justificadament les zones en què siga possible la realització d'aquestes edificacions i que, en tot cas, compten amb 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, estant vinculats a una explotació agrària, presenten una dimensió mínima d'una unitat de treball agrari o amb titular que tinga la condició d'agricultor professional, segons la legislació agrària vigent, sempre que se'n justifique la necessitat i la idoneïtat de la ubicació."

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

"8. Estacionament de maquinària i vehicles pesants, i també emmagatzematge de vehicles, en un recinte a l'aire lliure, que requerisca l'ocupació mínima d'una hectàrea i haurà d'envoltar-se de tanques adequadament i, com a regla general, mitjançant una pantalla vegetal. Se n'exceptua l'emmagatzematge de vehicles al final de la seua vida útil, el qual s'entén inclòs en les activitats a què es refereix el paràgraf 5 del present apartat.

Excepte el que disposa el punt 8é, la parcel·la exigible per a les actuacions terciàries o de serveis en el medi rural és almenys de mitja hectàrea de perímetre ininterromput, i cal que el cinquanta per cent d'aquesta quede lliure de construcció o edificació. Aquest percentatge no pot ser aplicable als campaments de turisme, als centres recreatius, esportius o d'oci o a les activitats d'emmagatzematge de

vehicles i maquinària pesant que, per les seues característiques, requerisquen ocupar a l'aire lliure una gran superfície d'instal·lacions sense edificació.

Per a qualsevol ús i aprofitament cal exigir una previsió suficient de l'abastiment d'aigua potable i una completa evacuació, arreplega i depuració dels residus i aigües residuals. El cost que puga implicar l'extensió de les xarxes d'aquests o altres serveis ha d'anar a càrrec del promotor.”

Seixanta-quatre. L'article 200, apartat 4, queda redactat com figura a continuació:

“4. Les llicències que autoritzen actes d'edificació en el sòl no urbanitzable s'han d'atorgar condicionades al fet que el propietari faça constar en el registre de la propietat la vinculació de la finca o parcel·la, o part d'aquelles, amb una superfície suficient segons aquesta llei i el planejament urbanístic, a la construcció autoritzada, i la conseqüent indivisibilitat d'aquesta, i també a les altres condicions imposades en la llicència i, si és el cas, en la declaració d'interés comunitari.”

Seixanta-cinc. L'article 201, apartat 3, queda redactat com figura a continuació:

“3. La reutilització d'arquitectura tradicional per a la implantació d'allotjaments turístics rurals, cellers, almàsseres i establiments de restauració o assimilats en habitatge rural o construcció agrària o industrial edificada legalment, està exempta de declaració d'interés comunitari, però subjecta a l'informe vinculant de les conselleries competents en matèria de turisme, d'urbanisme, d'agricultura i de carreteres, si és el cas, i també a la llicència municipal. Les sol·licituds realitzades a l'empara d'aquest precepte podran comportar una ampliació de fins a un vint per cent de l'edificació legalment construïda.

Als efectes d'aquesta llei, es considera 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.”

Seixanta-sis. S'afeg un punt 6é a l'apartat 2.d) de l'article 202.

“6. Les instal·lacions d'energia renovable quan l'energia siga obtinguda, almenys en un 50 per cent, a partir de recursos, productes i subproductes de la pròpia 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, l'aprofitament i la ubicació, i de la conselleria competent en matèria d'energia, en funció de la racionalitat de l'aprofitament energètic proposat.”

Seixanta-set. L'article 203, apartat 3, queda redactat de la manera següent:

“3. L'autorització d'usos i aprofitaments en sòl no urbanitzable mitjançant la declaració d'interés comunitari requereix l'elaboració d'un estudi d'integració paisatgística, el contingut del qual s'ha d'adaptar al tipus d'actuació proposada i al paisatge on s'ubica. Si, d'acord amb la legislació ambiental, cal l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, s'haurà de fer en la tramitació de l'autorització ambiental integrada o de la llicència d'activitat.”

Seixanta-huit. L'article 204, apartat 2, queda redactat de la manera següent:

“2. El cànon d'ús i aprofitament s'establirà en la declaració d'interés comunitari, a proposta de l'ajuntament, per una quantia equivalent al 2 % dels costos del projecte 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. El cànon es meritara d'una sola vegada en ocasió de l'atorgament de la llicència urbanística, i l'ajuntament podrà acordar, a sol·licitud de l'interessat, el fraccionament o 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 comportarà un nou cànon urbanístic.”

Seixanta-nou. L'article 205, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

“1. La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, a proposta motivada de l'ajuntament afectat, ha d'establir un determinat termini de vigència de l'ús i aprofitament atribuït per la declaració d'interés comunitari, que no pot excedir els trenta anys.”

Setanta. L'article 207, apartat 1, queda redactat de la manera següent:

“La declaració de caducitat s'ha d'adoptar mitjançant una resolució motivada de la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, amb un expedient previ instruït a aquest efecte amb

audiència de l'interessat i de l'ajuntament, d'acord amb la tramitació establida en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. Igualment, cal deixar sense efecte la declaració d'interés comunitari, sense dret a indemnització, quan s'incomplisquen les condicions o els modes a què s'haja subordinat.”

Setanta-un. 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”

Setanta-dos. L'article 210, apartats 2 i 3, queda redactat de la manera següent, i s'hi afigen els apartats 4 i 5.

“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 pròpies de l'àmbit territorial. 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 de tres habitatges per hectàrea, sense perjudici que puguen tindre aquesta consideració grups d'una menor densitat quan siga procedent 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 de l'entrada en vigor de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. I això amb independència de la situació jurídica administrativa en què es troben, i llevat del contingut de les sentències judicials que sobre aquelles hagen recaigut, que s'hauran de complir d'acord amb el que es dispose en les resolucions d'execució que dicten els tribunals.

L'exposició al públic 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 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.

En cas de no produir-se l'aprovació de l'instrument es perd la possibilitat d'aconseguir la legalització de les edificacions a través dels instruments regulats en aquest capítol, i cal preceptivament que es dicten i s'executen les ordres que siguen procedents d'acord amb els articles 231 i següents de la present llei.”

“4. Per a legalitzar, a través del pla, edificacions que es troben situades en sòl que tinga qualsevol tipus de protecció pels seus especials valors ambientals, o en sòl que es trobe afectat per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües 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 consolidats o habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es trobe en terreny forestal o contigu a aquest, 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.

En cas que no es realitzen aquestes mesures en el projecte de legalització, l'Administració pública quedarà exempta de responsabilitat si es produeixen danys materials com a conseqüència d'un incendi.

En el cas que el nucli d'habitatges consolidats 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 estableix la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i el Pla d'acció territorial sobre riscos d'inundació de 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 que es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que crega oportunes d'adoptar per a la seua protecció. Aquesta declaració responsable s'ha d'integrar, si és el cas, en la documentació de l'expedient de llicència d'obra o legalització.

Juntament amb la declaració responsable de primera ocupació s'ha d'adjuntar, si és el cas, un certificat

del Registre de la Propietat en què s'acredite que hi ha anotació registral i s'indique que la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que es troba en zona inundable.”

Setanta-tres. L'article 211 queda redactat de la manera següent:

“1. L'ordenació detallada d'aquestes àrees es realitzarà per mitjà d'un pla especial, que podrà comprendre diferents fases d'execució de les obres d'urbanització, i correspon a la conselleria competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme l'aprovació definitiva del pla especial, segons 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 programa i el pla especial comprenen, 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 els usos existents i les característiques dels serveis de què estiguen dotades. S'hi afegirà un annex amb la relació dels propietaris afectats.

b) Plans d'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) Pla d'ordenació que efectue una delimitació geomètricament racional del perímetre del nucli d'habitatges consolidat a regularitzar, incloent-hi 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 proposa ha de respectar la parcel·lació existent, sense perjudici dels ajusts 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 de la llei, amb especial incidència en les mesures a adoptar en les edificacions preexistents.

e) 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 motive el planejament, adaptades al caràcter de l'actuació i al parcel·lari, l'orografia, els camins i les altres infraestructures existents. En particular, inclourà, preceptivament, un sistema de depuració d'abocaments de tota índole, que podrà ser agrupat per habitatges; uns espais destinats a l'arreglament regular de residus sòlids; un sistema viari que permeta un accés rodat precari a les edificacions, i l'adequada connexió del nucli d'habitatges amb la xarxa viària. Així mateix, si resulta econòmicament, tècnicament i ambientalment possible, la disposició d'un sistema de subministrament d'aigua potable i energia elèctrica.

f) Annex en el qual 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 és el cas, i l'adaptació de tanques o altres a què obligue el pla.

g) Estudi de viabilitat econòmica de la inversió, incloent-hi altres costos de regularització previstos, el termini d'execució de les obres i l'informe de sostenibilitat econòmica.

h) Estudi dels costos de la implantació de serveis que resulten d'utilitat a tots els afectats; se sufragaran en un 80 % en proporció amb els metres quadrats de sostre de cada un dels habitatges, i el 20% restant en proporció amb la superfície de la parcel·la vinculada. Estudis dels costos de les obres a executar en l'interior de cada una de les parcel·les o edificacions particulars, pel fet que són útils únicament al propietari se sufragaran a costa seua.

i) Conveni urbanístic de gestió que regule les relacions entre els propietaris i l'administració actuant i el procediment d'execució de la minimització, que contemplarà, com a mínim, les determinacions següents:

1r. Regulació dels costos derivats de la minimització de l'impacte territorial que han de ser assumits pels propietaris afectats mitjançant el pagament de les corresponents quotes d'urbanització, la quantia de les quals ha de ser fixada en el conveni urbanístic, i en què les finques o parcel·les corresponents queden afectes, amb caràcter real, al pagament de les quotes a què es refereix el paràgraf anterior.

2n. 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 complir preferentment mitjançant la cessió a l'ajuntament en virtut de les condicions establides en el conveni urbanístic subscrit, o mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta en virtut, si és el cas, de reparcel·lació, i, finalment, quan no és possible l'aplicació de les dues alternatives anteriors, mitjançant l'expropiació forçosa.

3r. Regulació dels terminis per a fer efectiva la cessió a l'Administració dels sòls assenyalats en el número anterior, en funció, si és el cas, de les fases d'urbanització que es complisquen en l'apartat 6 següent.

3. En el cas que hi haja activitats que puguen resultar incompatibles amb l'ús residencial a una distància del nucli d'habitatges inferior a la prevista per la normativa específica que s'hi aplique, es requerirà un informe de les conselleries competents en matèria d'indústria i ordenació del territori.

4. Excepte que hi haja un conveni acordat entre els propietaris que representen la majoria de les parcel·les edificables privatives resultants i l'ajuntament, cas en què es determinarà la modalitat d'execució per la propietat d'acord amb aquesta llei, el desplegament i l'execució de l'actuació es durà a terme per iniciativa pública, siga mitjançant gestió directa, o mitjançant gestió indirecta a través de la selecció d'un urbanitzador, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la legislació estatal de contractes del sector públic.

5. En el cas de gestió directa, l'execució de l'actuació de minimització d'impacte pot desplegar-se mitjançant l'aplicació del règim de contribucions especials o d'altres formes de finançament que establisca l'administració urbanística actuant.

6. Es permet l'execució per fases de les obres d'urbanització, sempre que el termini total d'aquestes no supere els cinc anys, que podrà 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 la seua execució.”

Setanta-quatre. S'hi afegit l'article 211 *bis*.

“1. Els propietaris d'edificacions susceptibles d'usos residencials que es troben en els mateixos supòsits establerts en l'article 210 de la llei, però que, per la seua ubicació allunyada de qualsevol nucli d'habitatges consolidat, no puguen integrar-se en un pla especial de minimització d'impactes, han de sol·licitar una 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 de l'article 210. Correspon al ple de l'ajuntament la declaració de situació individualitzada de minimització d'impacte ambiental.

2. Una vegada s'haja obtingut la declaració a què es refereix l'apartat anterior, la persona interessada haurà de sol·licitar una llicència de minimització d'impacte territorial i d'ocupació a l'ajuntament, a la qual s'hauran d'adjuntar un estudi d'integració paisatgística i un projecte bàsic d'edificació on es describa la situació actual de l'edificació, i també les obres que resulten necessàries per al compliment de les obligacions marcades pels articles 180 i concordants d'aquesta llei.

En el cas que els habitatges aïllats objecte de la minimització d'impacte territorial es troben en terreny forestal o contigu a aquest, caldrà procurar la realització de les mesures que la legislació de prevenció d'incendis forestals estableix per a les noves urbanitzacions, edificacions i usos. En el cas que l'habitatge objecte de la minimització d'impacte ambiental es trobe en una àrea inundable, les administracions competents exigiran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'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 riscos d'inundació de 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 es compromet 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 és el cas, 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 és el cas, un certificat del Registre de la Propietat en què s'acredite que hi ha una anotació registral en què s'indica que la construcció es troba en zona forestal sense haver realitzat les mesures de prevenció contra incendis forestals o que es troba en zona inundable.

L'atorgament de la llicència pot implicar la necessitat d'eliminar o adaptar parts de l'edificació principal o d'elements accessoris de la parcel·la, perquè afecten d'una forma greu el paisatge i el medi ambient.

3. De forma prèvia a l'atorgament de la llicència s'ha de sol·licitar un informe vinculant de la conselleria amb competència en urbanisme, paisatge i inundabilitat, s'ha d'atorgar un tràmit d'audiència als propietaris contigus i s'ha d'efectuar un període d'exposició pública d'un mínim de vint dies.

4. Necessitarà, amb l'informe previ i vinculant de les administracions amb competències afectades, l'atorgament de llicència a edificacions respecte de les quals siguen possibles accions de restabliment de

la legalitat urbanística que es troben:

- a) Situades en sòl amb qualsevol tipus de protecció pels seus valors ambientals especials.
- b) Afectades per limitacions d'ús específiques derivades de l'aplicació de la normativa sectorial de mines, costes, aigües o infraestructures, o per l'existència d'activitats implantades legalment o en procés de legalització.”

Setanta-cinc. L'article 212, apartat 2, queda redactat de la manera següent; s'hi afegit l'apartat 3, i l'anterior apartat 3 passa a ser l'apartat 4.

“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 estableix el pla especial de l'actuació de minimització d'impacte territorial.

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 podran regular l'autorització futura d'obres de reforma interior o per a l'execució de xicotets elements auxiliars, que no incrementen l'edificabilitat i no suposen una alteració negativa dels efectes paisatgístics i ambientals aconseguits amb la minimització. La concessió d'aquestes llicències haurà de comptar amb l'informe previ vinculant de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, territori i paisatge.

4. Les parcel·les no edificades han de quedar fora de l'àmbit de l'actuació; si se n'inclouera alguna, quedaria sense edificació en el seu ús agrari o forestal, o seria destinada a espai lliure.”

5. En cas d'incompliment de l'obligació indicada en l'article 180.5 i concordants, l'ajuntament pot, amb l'audiència prèvia als interessats durant un termini de vint dies, dictar les ordres d'execució necessàries per al compliment del que disposen aquests. Les ordres se subjectaran al règim establert en els articles 182 i concordants.

6. Als sis mesos d'haver dictat les ordres indicades, si no s'ha adaptat l'edificació al que estableix aquesta disposició, l'ajuntament podrà imposar multes coercitives, en els termes que estableix l'apartat 1.a) de l'article 241 d'aquesta llei, i, si és el cas, les obres corresponents a l'obligació establida en l'article 180.5 podrien ser executades subsidiàriament per part de l'ajuntament.”

Setanta-sis. L'article 213 queda redactat de la manera següent:

“Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes de la present llei i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació aplicable, tots els actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i volada, i en particular els següents:

- a) Les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de nova planta.
- b) Les obres d'ampliació de qualsevol classe de construccions, edificis i instal·lacions existents.
- c) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura de les construccions, els edificis i les instal·lacions que requerisquen col·locació de bastides en la via pública, independentment de l'ús.
- d) Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional.
- e) La demolició de les construccions.
- f) Els actes de divisió de terrenys o de parcel·lació de finques, excepte en els supòsits legals d'innecessarietat de llicència.
- g) La modificació de l'ús de les construccions, edificacions i instal·lacions, i també l'ús de la volada sobre aquests.
- h) Els actes d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, amb independència de l'abast de l'obra.
- i) Els desmunts, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen la pràctica ordinària de labors agrícoles.
- j) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, excepte el que disposa l'article 215.1.b) d'aquesta llei.
- k) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte el que disposa l'article 215.1.b) i c) d'aquesta llei.
- l) L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsòl.
- m) L'obertura de camins, i també la modificació o pavimentació.
- n) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes, hivernacles i instal·lacions semblants, provisionals o permanents.
- o) 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.

- p) Les tals i l'abatiment d'arbres que constituïsquen massa arbòria, espai boscós, arbreda o parc, a excepció dels autoritzats en el medi rural pels òrgans competents en matèria agrària o forestal.
- q) L'execució d'obres d'urbanització, excepte el que disposa l'article 215.1.a) d'aquesta llei.
- r) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- s) Totes les altres actuacions en què ho exigisquen el planejament o les ordenances municipals.”

Setanta-set. L'article 214 queda redactat de la manera següent:

“Estan subjectes a una declaració responsable, en els termes de l'article 222 d'aquesta llei:

- a) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o unes altres de semblants 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 el domini públic.
- b) Les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura o l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions quan no afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació i no requerisquen col·locació de bastides en la via pública.
- c) Les obres de mera reforma que no suposen una alteració estructural de l'edifici ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, i també les de manteniment de l'edificació que no requerisquen col·locació de bastides en la via pública.
- d) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la seua construcció, d'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, i també el segon i següents actes d'ocupació d'habitatges.
- e) L'alçament de murs de fàbrica i el tancament.”

Setanta-huit. En l'article 216 s'afig un apartat 2, que queda redactat de la manera següent, i l'apartat 2 passa a ser el 3:

“2. Així mateix, es podrà 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.
- b) No es tracte d'un ús residencial ni industrial.
- c) El termini pel qual s'atorgue la llicència siga inferior a un mes.
- d) Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i usos establides en l'apartat 3 d'aquest article.”

Setanta-nou. S'afig la lletra d) a l'apartat 1 de l'article 221.

“d) La resta de supòsits subjectes a llicència en el termini de dos mesos.”

Huitanta. L'article 236, apartat 5, queda redactat de la manera següent:

“5. El termini de quinze anys establert en l'apartat primer no s'ha d'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 s'haurà d'aplicar sobre sòl no urbanitzable. En aquests casos no hi ha 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.”

Huitanta-un. S'afig 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. Un cop transcorregut aquest termini, l'Administració preceptivament ha de procedir a l'execució subsidiària immediata.”

Huitanta-dos. S'hi afigen les disposicions addicionals quarta, cinquena, sisena, setena i huitena.

“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 212.3 de la 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 comportarà la legalització de les obres i construccions executades sense complir la

legalitat urbanística, i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació del que s'haja 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, 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 ampliació de potència dels existents, incloent-hi els corresponents a actuacions urbanístiques i a la implantació o ampliació d'activitats en el territori que impliquen nova extensió de xarxa, han de justificar, de forma expressa i motivada, l'elecció del punt i de la tensió de connexió, i han d'incloure a aquest efecte les dades que acrediten la falta de capacitat, o d'altres causes reglamentàries, que impedisquen que el punt de connexió per a alimentar el subministrament sol·licitat no puga realitzar-se des dels distints punts de les xarxes de distribució més pròxims elèctricament al mencionat subministrament. Igualment, en aquest informe s'expressaran de forma clara i justificada per al sol·licitant les instal·lacions i els costos dels quals aquest no ha de fer-se càrrec, amb motiu del sobredimensionament i les millores de qualitat i/o 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 informará expressament el sol·licitant que les haja costejades sobre la possibilitat d'exigir la subscripció d'un conveni de rescabament dels esmentats costos enfront de tercers per una vigència mínima de deu anys, i la infraestructura quedarà oberta a l'ús de tercers.

2. Aquells que tinguen la condició d'interessats en l'expedient administratiu en el qual s'emeta l'informe a què es refereix l'apartat anterior, podran presentar un escrit d'al·legacions davant de la conselleria competent en matèria d'energia a l'efecte que dicte una resolució vinculant sobre la qüestió plantejada”.

“Sisena. Classificació de terrenys forestals classificats com a sòl no urbanitzable

Els terrenys forestals que hagen patit els efectes d'un incendi no podran classificar-se o reclassificar-se com a sòl urbà o urbanitzable, ni podran minorar les proteccions derivades de l'ús i de l'aprofitament forestal d'aquests en el termini de trenta anys des que es va extingir l'incendi.”

“Setena. Pla per a l'elaboració i registre de l'informe d'avaluació d'un edifici

El termini màxim per a l'elaboració i registre de l'informe d'avaluació de l'edifici, en funció de l'any de construcció de l'edifici, serà el següent:

Any de construcció de l'edifici	Termini límit presentació i registre de l'informe d'avaluació de l'edifici
Anterior a 1900	31 de desembre de 2017
Entre 1901 i 1950	31 de desembre de 2018
Entre 1951 i 1968	31 de desembre de 2019
A partir de 1969	31 de desembre de l'any següent a l'any en què l'edifici faça cinquanta anys de la construcció

“Huitena. Modificació de l'article 68 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana

S'incorpora un apartat 20 en l'article 68 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que considera com a infracció urbanística greu: “L'incompliment de l'obligació de realitzar l'informe d'avaluació de l'edifici en el termini màxim previst.”

Huitanta-tres. S'afeg un paràgraf al final de la disposició transitòria primera, apartat 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 en el medi ambient, perdran la vigència i deixaran de produir els efectes que els són propis si, una vegada notificades al promotor, no s'ha procedit a l'adopció o l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor de la Llei de modificació de la Llei 5/2014, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.”

Huitanta-quatre. La disposició transitòria setena queda redactada de la manera següent:

“El planejament de desplegament del pla general i els programes d'actuacions integrades que hagen iniciat la tramitació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, podran ser modificats amb l'objecte de subdividir les unitats d'execució inicialment previstes sobre la base del resultat de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica i dels informes de sostenibilitat econòmica.

Si la unitat d'execució objecte de la divisió té la reparcel·lació aprovada, es procurarà que la divisió no afecte la reparcel·lació. En el cas que afecte, cal suspendre'n 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 desplegament han de fixar les conseqüències de la subdivisió respecte del programa d'actuació integrada adjudicat. El programa ha de quedar reduït a l'àmbit d'una o més de les unitats d'execució delimitada, 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. Cada una de les noves unitats d'execució resultant de la divisió ha de ser tècnicament i econòmicament viable i s'han de mantindre la proporcionalitat de beneficis i càrregues entre aquestes. Quan la subdivisió no comporte la modificació d'altres determinacions del planejament, podrà 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 cada una de les unitats d'execució resultants. El termini màxim per a la finalització ha d'ajustar-se als establits en l'article 165 (*bis*) 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, l'acord podrà establir la convocatòria d'un nou concurs d'adjudicació.”

Huitanta-cinc. L'annex I, apartat *b) in fine*, queda redactat de la manera següent:

“FP i FV han de justificar-se atenent les circumstàncies concurrents, donant compte de la metodologia que s'ha fer servir –preferentment mitjançant procediments quantitius–, i en tot cas qualificar-se d'acord amb l'escala a què es refereix l'apartat anterior.”

Huitanta-sis. L'annex IV, apartat (I. 2.2), queda redactat de la manera següent:

“2.2. Cal identificar cada dotació amb la sigla que li correspon, precedida de la lletra P o S segons es tracte d'una dotació de xarxa primària o de xarxa secundària.”

Huitanta-set. 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.”

Huitanta-huit. 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 s).”

Huitanta-nou. 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 considerarà l'edificabilitat situada sota rasant, i tampoc s'inclourà l'edificabilitat de les parcel·les dotacionals públiques.”

Noranta. L'annex IV, apartat (III. 3.2), queda redactat de la manera següent:

“c) El parc (VP) és un espai que ha de tindre 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.”

Noranta-un. L'annex IV s'afig l'apartat (III. 3.3), que queda redactat 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 podrà realitzar seguint els criteris de disseny que figuren a continuació:

Habitants	Superfície mínima, m ²	Diàmetre mínim, m
< 2.000	>1.000	25
> = 2.000 - < 5.000	>5.000	50
> = 5.000 - < 15.000	Es podrà dividir com a màxim en dos jardins, i almenys un serà més gran de 15.000 m ²	75

Noranta-dos. 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 aplicaran 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.”

Noranta-tres. L'annex VI, apartat (12), queda redactat de la manera següent:

“(12) Número de polígon i parcel·la o parcel·les cadastrals on s'ubica l'element protegit, independentment que no les ocupe totalment. Quan l'element o el conjunt tinga una gran superfície que comprega moltes parcel·les cadastrals, pot consignar-se només el polígon o els polígons que comprega, i les parcel·les que s'exclouen. El pla previst en l'apartat 4.e) de l'article 42 ha de reflectir aquests mateixos emplaçaments.”

Noranta-quatre. L'annex VI, apartat (16) últim paràgraf, queda redactat de la manera següent:

“Després de les propostes d'actuació, i per a cada component, es determinarà la importància estimada de les actuacions proposades d'acord amb les qualificacions següents: alta, mitjana i reduïda. De la mateixa manera es procedirà amb la urgència, que es qualificarà, simplement, com a urgent o no urgent. En l'estimació de la importància i la urgència de les actuacions es tindran en compte tant els criteris de foment i les possibilitats d'intervenció expressades en l'anàlisi (apartat 4.b) de l'article 42), com les propostes normatives i d'intervenció de la memòria justificativa (apartat 4.c) d'aquest mateix article).”

Noranta-cinc. S'hi afig l'annex X.

“Annex X. Criteris i regles per a la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana es planificaran mitjançant l'instrument de planejament general o mitjançant un pla parcial o pla especial de reforma interior. A més, els instruments mencionats:

a) Han de donar prioritat a les actuacions de rehabilitació enfront 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 seus respectius àmbits:

1. El reblliment dels espais intersticials infrautilitzats o sense cap ús, amb preferència a l'ocupació de noves àrees sense urbanitzar.

2. La millora de l'eficiència energètica dels edificis i en especial dels habitatges, en particular quant a l'aïllament tèrmic.

3. La supressió de barreres arquitectòniques i l'adequació dels espais públics, edificis i habitatges a les necessitats de les persones majors o en situació de discapacitat.

4. 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. El manteniment de la vitalitat urbana mitjançant la mescla d'usos, per a admetre la major compatibilitat de les activitats productives amb l'ús residencial.
 6. La recuperació dels valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics dels espais urbans, i també dels elements que representen la identitat local.
 7. La millora dels espais lliures a baix cost, per a donar prioritat a l'ús de flora local i implantar estratègies d'estalvi en matèria de reg i manteniment.
 8. La recuperació i integració dels límits urbans amb el medi natural, en especial quant als cursos fluvials i les seues riberes.
 9. El desplegament de les infraestructures tècniques d'informàtica i comunicacions de perfil elevat com una xarxa de servei bàsic més.
 10. La integració de les perspectives de gènere i d'edat, amb la utilització de mecanismes i instruments que fomenten i afavorisquen la participació ciutadana i la transparència.
- c) Inclouran en la seua memòria els següents apartats 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. La justificació dels fins i interessos públics que persegueix l'actuació, i també de la necessitat i la conveniència d'aquests.
 2. La identificació dels immobles inclosos en el seu àmbit, i també dels seus propietaris i ocupants legals.
 3. Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i proposats en matèria d'edificabilitat, densitat, usos i tipologies edificatòries i dotacions urbanístiques.
 4. 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 despeses públiques pel manteniment i la prestació dels serveis municipals.
 5. L'anàlisi de la inversió que puga atraure l'actuació i de la repercussió en el finançament d'aquesta, a fi de minimitzar l'impacte sobre el patrimoni dels particulars.
 6. L'avaluació de la capacitat pública necessària per a finançar i mantindre les dotacions urbanístiques públiques, i també l'impacte en les hisendes públiques.
 7. Un avanç de les determinacions bàsiques de reparcel·lació que permeta assegurar l'equidistribució de beneficis i càrregues entre els afectats.
 8. L'horitzó temporal necessari per a garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.
 9. El pla per a garantir els drets de real·lotjament i retorn a què done lloc l'actuació."

ANNEX I

AVANTPROJECTE DE LLEI, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 5/2014, DE 25 DE JULIOL, DE LA GENERALITAT, D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI, URBANISME I PAISATGE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

PLA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA

1. INTRODUCCIÓ

La consellera d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori, mitjançant la Resolució de 15 de novembre de 2016, acorda iniciar el procés d'elaboració de la llei de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, a fi d'adequar-ne els preceptes a un model urbanístic i territorial més sostenible i inclusiu.

2. MARC LEGAL

La llei de modificació de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, troba acomodament en el règim del sòl, urbanisme, ordenació del territori i paisatge. En aquest sentit, el marc legal està constituït fonamentalment per les competències en aquesta matèria assignades a la Generalitat per l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i per la Constitució Espanyola. Així mateix, a l'hora d'abordar aquesta regulació cal tindre en compte la regulació de l'Estat en matèries que tenen incidència en urbanisme i ordenació del territori, entre les quals hi ha el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental.

3. OBJECTIUS DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ

El present pla de participació pública s'elabora amb l'objectiu general de garantir la participació de la ciutadania en general, i en concret de les persones afectades i interessades i de les organitzacions i associacions relacionades amb el sector.

Els objectius concrets del pla de participació són:

1. Fomentar la participació de la ciutadania en la gestió d'assumptes públics, informant del dret a participar en el procés d'elaboració de la norma i de la forma en què poden exercir aquest dret.
2. Fer accessible la informació rellevant sobre la present proposta normativa, per a facilitar la informació sobre els procediments i formes de participar-hi, i també la documentació necessària per a fer-ho.
3. Implicar la ciutadania en la formulació i l'avaluació de les polítiques públiques. Aconseguir una ciutadania activa, responsable i participativa que formule propostes, obtinga informació i col·labore amb les institucions públiques.
4. Incorporar els resultats obtinguts durant el procés de participació pública. Assegurar que l'Administració pública valenciana pren la decisió rellevant després de consultar el públic i les persones interessades, i que la norma que s'aprova respon als interessos i a les preocupacions dels sectors implicats.

4. PROGRAMACIÓ DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA

Per a donar a conèixer el contingut del projecte de la norma i arregar les necessitats i les inquietuds de la ciutadania, i també de les associacions i organitzacions interessades, es proposa donar-los audiència durant un termini de dos mesos. En aquest mateix període qualsevol ciutadà podrà presentar un escrit de suggeriments, observacions i al·legacions; a aquest efecte, el text de la norma estarà en la pàgina web de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.

Durant aquest període, en funció dels escrits que es presenten o de les qüestions que es plantegen sobre la proposta de text legal, es podran mantindre reunions amb diferents associacions i organitzacions interessades. Els suggeriments i les aportacions que sorgisquen tant de les reunions com dels escrits que es presenten s'incorporaran a l'expedient de l'avantprojecte de llei, sense perjudici de les

al·legacions que qualsevol ciutadà o col·lectiu puga remetre a la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori en el termini estimat per l'acord del Consell.

Les associacions i les organitzacions que es consideren interessades a l'efecte de donar-los audiència són:

- Associacions empresarials com poden ser la Cambra de Comerç de Valenciana, l'Associació de Promotors de la Comunitat Valenciana o la Federació Valenciana d'Empresaris de la Construcció.
- Col·legis oficials de la Comunitat Valenciana afectats per aquesta iniciativa legislativa, com poden ser: advocats, arquitectes, arquitectes tècnics, enginyers de camí, canals i ports, enginyers industrials, enginyers agrònoms, economistes, registradors i notaris.
- Experts i institucions acadèmiques i d'investigació.
- Administracions públiques i òrgans de consulta i assessorament institucional: òrgans de l'Administració general de l'Estat, òrgans de la Generalitat, ajuntaments i diputacions provincials, a través de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies.