

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNITAT VALENCIANA

**9743** *Ley 2/2025, de 15 de abril, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la dana.*

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente ley:

#### ÍNDICE

Preámbulo.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Plan especial urbanístico de reconstrucción.

Artículo 3. Modificaciones de planeamiento municipal en suelos en situación básica urbanizado.

Artículo 4. Proyectos de reconstrucción local.

Artículo 5. Reglas especiales de compatibilidad urbanística.

Artículo 6. Reglas especiales en relación con la reparación, restitución o reconstrucción de edificaciones.

Disposición adicional primera. Modificación del apartado 12 del artículo 3 y adición de un apartado 13 y un apartado 14 al mismo artículo del Reglamento de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Disposición adicional segunda. Revisión del PATRICOVA.

Disposición adicional tercera. Modificación del apartado 2 del artículo 55, la letra c) del apartado 1 del artículo 194 y la letra a) del apartado 4 del artículo 196 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

Disposición adicional cuarta. Modificación del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa.

Disposición adicional quinta. Modificación del título y de la letra b) del apartado 2 de la disposición transitoria vigesimocuarta del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.

Disposición transitoria primera. Eficacia retroactiva de las medidas incluidas en el artículo 5.

Disposición transitoria segunda. Tramitación de procedimientos urbanísticos hasta la revisión del PATRICOVA.

Disposición final primera. Rango de la disposición reglamentaria modificada.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

#### PREÁMBULO

En octubre de 2024 la Comunitat Valenciana ha sido escenario de una depresión aislada en niveles altos (dana) que ha provocado inundaciones con graves daños tanto personales como materiales en la provincia de Valencia. Las intensas precipitaciones e inundaciones han afectado gravemente a zonas urbanas y rurales, ocasionando víctimas mortales y daños en infraestructuras, viviendas, polígonos y vehículos, con cortes de carreteras, en la red de

ferrocarril, metro y tranvía, y con la interrupción de servicios esenciales como el abastecimiento de agua, suministro eléctrico y telefonía, todo ello afectando de modo relevante tanto a la vida de las personas como a la actividad económica.

La envergadura de la catástrofe ha alcanzado proporciones de auténtico cataclismo. Las actuaciones inmediatas se dirigieron a salvar a las personas y darles alojamiento provisional, a la apertura de las comunicaciones, a la retirada del lodo, a la limpieza de calles y alcantarillas, a la retirada de vehículos y al restablecimiento de los servicios esenciales de luz, agua, gas y telefonía. Ahora se inicia una ingente tarea de reconstrucción.

Tanto las actuaciones realizadas como las que deberán adoptarse en la reconstrucción suponen un uso del suelo. Resulta necesario aprobar, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas especiales en materia urbanística, exclusivamente aplicables en los municipios afectados por la dana, que den cobertura y faciliten las tareas de reconstrucción. Se trata de evitar que la reconstrucción quede atrapada en las actuales rigideces de nuestro sistema urbanístico.

En cuanto a los usos del suelo afectado por la inundación conviene tener presente la necesidad de lograr un equilibrio entre el no desarrollo de suelos con riesgo de inundabilidad, y la necesidad de facilitarlo para lograr el crecimiento económico de los municipios. Esta dialéctica no es novedosa y no hay que remontarse mucho en el pasado para rememorarla: en 2018 un importante número de municipios de L'Horta Sud (hoy prácticamente todos afectados por la dana) formularon recurso contencioso-administrativo contra la modificación del Reglamento del dominio público hidráulico, aprobada por la Administración general del Estado, por entender que limitaba en exceso los usos permitidos en suelo inundable. La Generalitat asumió dichas reivindicaciones y también formuló recurso. Mediante Sentencia núm. 1349/2019, de 10 de octubre de 2019, el Tribunal Supremo zanjó la cuestión desestimando el recurso al razonar la prevalencia de la protección de personas y bienes frente a cualquier otro argumento, ya de naturaleza competencial, ya de cualquier otra índole. Además, la sentencia introdujo un distinguo que la presente ley incorpora: las referencias a clases de suelo, a los efectos de esta norma, no son las de la legislación urbanística valenciana (urbano, urbanizable y no urbanizable), sino la propia de las situaciones básicas que reconoce la ley estatal del suelo (rural y urbanizado), salvo excepciones, aquellas donde las medidas a implantar se regulan mejor recurriendo a dicha clasificación urbanística. De este modo, la dualidad suelo inundable-no inundable únicamente tiene encaje, a los efectos de la presente ley, en las citadas situaciones básicas, particularmente en la del suelo rural (pues en el urbanizado se mantienen los usos y demás parámetros propios del planeamiento urbanístico de aplicación, siguiendo lo indicado por dicha sentencia).

En primer lugar, esta ley regula la figura de los planes especiales urbanísticos de reconstrucción.

Tras los daños provocados por las inundaciones en viviendas y polígonos industriales y terciarios, la tarea de reconstrucción puede hacer necesaria la creación de suelos aptos para la ubicación de nuevas viviendas o en los que reubicar alguno de los polígonos afectados. En ese sentido, en el artículo 39 del Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptaron medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la dana en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024, expresamente se hace mención a la posibilidad de que puedan tramitarse «instrumentos de planificación territorial o urbanístico dirigidos en los municipios afectados por la dana a crear suelos finalistas para la construcción de vivienda protegida» o «planes de interés regional dirigidos también a esa misma finalidad». También puede ser necesario establecer determinaciones urbanísticas específicas para integrar adecuadamente suelos destinados a las nuevas infraestructuras hidráulicas o de otro tipo que puedan resultar necesarias.

Se considera necesario introducir de modo inmediato la figura del plan especial urbanístico de reconstrucción como un instrumento de planeamiento urbanístico flexible y de tramitación urgente dirigido a facilitar la obtención de suelo finalista para la

construcción de viviendas o polígonos industriales y a facilitar, con las determinaciones urbanísticas que resulten necesarias, las tareas de reconstrucción.

No podría acometerse la tarea de reconstrucción si esas alteraciones han de efectuarse a través de la modificación o revisión de los correspondientes planes generales municipales. Por ello se considera que la mejor opción es la de un plan especial de tramitación y aprobación autonómica, de contenido muy flexible, que, desde una visión global, con la debida participación de los ayuntamientos, permita incluir todas las determinaciones urbanísticas de detalle que resulten necesarias en el proceso de reconstrucción.

No se modifica el texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP), normativa urbanística vigente en la Comunitat Valenciana, sino que se establece una regulación especial aplicable exclusivamente a los municipios afectados por la dana y vinculada a las tareas de reconstrucción. Los planes especiales urbanísticos de reconstrucción serán de tramitación y aprobación autonómica. Contendrán toda la ordenación necesaria para alcanzar su finalidad. No estarán jerárquicamente sujetos al planeamiento general urbanístico y territorial. Podrán afectar a uno o a varios municipios y a cualquier clase de suelo. En la norma se establecen las reglas especiales que resultan necesarias para facilitar su tramitación, pronta aprobación y ejecución.

El artículo 3 prevé que, en los municipios afectados por la dana, los ayuntamientos puedan tramitar y aprobar mediante un procedimiento preferente y urgente, modificaciones de planeamiento en suelo en situación básica urbanizado, dirigidas a introducir las determinaciones urbanísticas que resulten necesarias para facilitar la reconstrucción.

El artículo 4 crea la figura de los proyectos de reconstrucción local (PRL), los cuales tendrán un carácter excepcional. Mediante esta figura, un ayuntamiento afectado por la dana podrá, mediante acuerdo de pleno adoptado por mayoría absoluta, destinar un suelo vacante no ejecutado, calificado como equipamiento dotacional, a la construcción de viviendas residenciales. Igualmente podrán ser objeto de PRL los solares vacantes de patrimonio municipal del suelo u otros de naturaleza patrimonial. Esta medida excepcional se justifica a partir de la imperiosa necesidad de construcción de nueva vivienda residencial, tras la destrucción total o parcial de muchas de estas edificaciones por la dana. La figura contempla la obligación de que los ayuntamientos, en un plazo de tres años, impulsen modificaciones de planeamiento con la finalidad de obtener suelo destinado a equipamientos, suelo que ahora, dada esta extraordinaria coyuntura, se destina a vivienda. Esta obligación se plantea con el objetivo de compensar este transitorio desequilibrio entre dotaciones y suelo edificable. La Generalitat podrá tramitar también estos proyectos.

El artículo 5 establece unas reglas especiales en materia de compatibilidad urbanística en actuaciones promovidas por las Administraciones públicas relacionadas con las situaciones de emergencia que ha provocado la dana.

En este sentido, en las últimas semanas las distintas Administraciones públicas han tenido que llevar a cabo numerosos trabajos de reconstrucción en infraestructuras y equipamientos en suelo no urbanizable, y van a tener que seguir haciéndolo. Para evitar dudas, se incluye la regla expresa por la que se considera uso urbanístico compatible las actuaciones promovidas por las distintas Administraciones públicas en suelo no urbanizable dirigidas a paliar los daños provocados por la dana.

Igualmente, a la regulación general relativa a los usos provisionales en suelos urbanos o urbanizables establecida en el TRLOTUP, se considera necesario añadir una regulación específica, con carácter extraordinario y urgente, aplicable exclusivamente a los municipios afectados por la dana, por la que se establece que se podrá implantar de forma provisional cualquier uso o instalación necesaria dirigida a paliar los daños provocados por la inundación. Con esta medida se permite con carácter provisional utilizar cualquier espacio incluido en esas clases de suelo para las tareas precisas en los trabajos de reconstrucción.

Para aumentar la flexibilidad de las determinaciones del planeamiento sin necesidad de tramitar modificaciones, en la situación excepcional de los municipios afectados por la dana, se establece que, en el suelo urbano y urbanizable, con la finalidad de paliar los daños provocados por la inundación, se podrá sustituir el uso dotacional de equipamiento inicialmente previsto por otro igualmente dotacional, bastando el acuerdo del ayuntamiento, previa la conformidad de las administraciones sectoriales afectadas.

Las reglas especiales de compatibilidad urbanística incluidas en el artículo 5 producirán efecto desde el 29 de octubre de 2024, para dar así también cobertura a las actuaciones urgentes ya ejecutadas antes de la entrada en vigor del Decreto ley 20/2024, de 30 de diciembre.

Finalmente, el artículo 6 se ocupa de las edificaciones legalmente implantadas ubicadas en suelo en situación básica urbanizado, incluidas aquellas en situación de fuera de ordenación. Con frecuencia, los nuevos planes urbanísticos establecen determinaciones que dejan en situación de fuera de ordenación edificaciones legales erigidas con anterioridad. La legislación urbanística establece limitaciones a las actuaciones que pueden llevarse a cabo en estas construcciones, las cuales, en muchos casos, impedirían su reconstrucción. Los daños producidos por la riada van a exigir en muchos casos su restitución o reconstrucción, con actuaciones estructurales que podrían exceder de las legalmente permitidas por el planeamiento en las edificaciones en situación de fuera de ordenación. La situación excepcional provocada por la dana exige prever un régimen especial en el que, también para estas construcciones legales ubicadas en suelo en situación básica urbanizado en situación de fuera de ordenación, sea posible su total restitución o reconstrucción, ello llegando más allá de lo ordinariamente permitido en dicho régimen de fuera de ordenación.

Así pues, las actuaciones de reparación, restitución o reconstrucción sobre estas edificaciones se someten al régimen de declaración responsable. En caso de que nos encontremos frente a obras de edificación de nueva planta, o frente a obras de intervención sobre edificios catalogados o protegidos, dicha declaración responsable deberá acompañarse de un certificado de conformidad de entidad colaboradora urbanística (ECUV).

En esta situación excepcional, y para facilitar las tareas de reconstrucción, parece razonable establecer como norma excepcional, que en estos casos la ocupación temporal del suelo o del vuelo demanial a los efectos de la instalación de andamiajes o instalaciones auxiliares de carácter temporal y mientras se finalice la obra se someterá igualmente a declaración responsable.

Puesto que los daños han sido provocados por una inundación, no tendría sentido que, cuando tuviera que efectuarse una completa sustitución de la edificación, al proyecto de reconstrucción no le resultasen de aplicación las condiciones de adecuación a las edificaciones y la urbanización previstas en el anexo I del vigente plan de acción territorial de prevención del riesgo de inundación. Por ello se establece que cuando hubiera de procederse a la completa reconstrucción de la edificación a esta le serán aplicables las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización establecidas en ese anexo.

En cuanto a la estructura, la presente ley proveniente del Decreto ley 20/2024, de 30 de diciembre, consta de seis artículos, cinco disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

La disposición transitoria segunda regula la tramitación de los procedimientos urbanísticos hasta la aprobación de la revisión del PATRICOVA, prevista en la disposición adicional primera. Este régimen transitorio sustituye al previsto en el Decreto ley 20/2024, de 30 de diciembre, como consecuencia de la publicación por parte de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio de la cartografía dana. Esta cartografía analiza:

- El comportamiento de los flujos de agua durante el episodio riadas.
- La totalidad de las áreas afectadas.
- Las alturas alcanzadas ante los desbordamientos.

La regulación contempla el régimen aplicable a los procedimientos urbanísticos según la situación del suelo y su afección por la cartografía del Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), por la cartografía del Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), y por la citada cartografía dana.

Finalmente, los procedimientos urbanísticos quedarán condicionados en su ejecución si estuvieran afectados por obras hidráulicas competencia de la Administración del Estado, cuando estas estuvieran programadas y no estuviesen ejecutadas.

#### Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. La presente ley tiene por objeto establecer determinadas medidas urbanísticas urgentes aplicables a los municipios de la Comunitat Valenciana afectados por los daños provocados por la depresión aislada en niveles altos (dana).

2. Estas medidas se aplicarán a los municipios de la Comunitat Valenciana incluidos en el anexo del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la depresión aislada en niveles altos (dana) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

#### Artículo 2. *Plan especial urbanístico de reconstrucción.*

1. En los municipios afectados por la dana, la Generalitat podrá tramitar planes especiales urbanísticos de reconstrucción dirigidos a crear y ordenar suelos finalistas para la construcción de viviendas, a la reubicación de polígonos industriales o terciarios, a la integración de las infraestructuras que resulten necesarias y, con carácter general, a facilitar las tareas de reconstrucción.

Estos planes especiales podrán modificar las determinaciones del planeamiento general y territorial, y afectar a suelo incluido en uno o en varios municipios, cuyo ámbito podrá ser discontinuo. Estos planes podrán tener por objeto suelos en situación básica urbanizado y suelos en situación básica rural.

2. El plan especial urbanístico de reconstrucción contendrá todas las determinaciones urbanísticas necesarias que permitan su inmediata ejecución. En función de las circunstancias, se podrán minorar de modo justificado y motivado los estándares urbanísticos previstos en la legislación urbanística.

3. La documentación del plan especial urbanístico de reconstrucción será exclusivamente la siguiente:

a) Memoria informativa y justificativa, que incluirá una justificación de la financiación prevista.

b) Planos de información y de ordenación.

c) Normas urbanísticas.

d) La documentación ambiental que, en su caso, resulte necesaria.

4. El procedimiento de aprobación del plan será el previsto en el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP), con las siguientes especialidades:

a) La tramitación del expediente tendrá carácter preferente y urgente en todos los departamentos autonómicos y locales que deban intervenir durante el procedimiento de elaboración y aprobación.

b) Los plazos máximos de tramitación en el proceso de evaluación ambiental serán los siguientes:

- i. El plazo del trámite de consultas será de veinte días hábiles.
- ii. El plazo máximo desde la recepción de la solicitud de inicio de evaluación ambiental hasta la emisión del documento de alcance o del informe ambiental y territorial estratégico será de dos meses.
- iii. En el caso de que el plan se tramitase por el procedimiento ambiental ordinario, el plazo máximo para la formulación de la declaración ambiental estratégica será de tres meses.

c) El plazo de emisión de los informes sectoriales autonómicos y locales será de diez días hábiles, incluido un informe preceptivo y no vinculante de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria para la Recuperación Económica y Social de la Comunitat Valenciana. En relación con los informes que deba emitir la Administración general del Estado, se aplicarán los mecanismos que en su caso se establezcan conforme a lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la dana en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

d) La aprobación definitiva del plan corresponderá al Consell u órgano en el que este delegue.

5. El órgano de la administración autonómica que acuerde elaborar un plan especial urbanístico de reconstrucción podrá resolver la tramitación urgente o de emergencia del contrato relativo a la redacción de la correspondiente documentación técnica del plan, ello en los términos establecidos en la legislación de contratos del sector público.

6. En la ejecución de las previsiones del plan especial urbanístico de reconstrucción se aplicarán las siguientes especialidades:

a) La ejecución del plan, siempre por gestión directa, se llevará a cabo por el sistema de expropiación, salvo que concurran circunstancias que justifiquen su gestión por reparcelación. Cuando se actúe por expropiación, se podrá conceder la condición de beneficiario de la expropiación a algún organismo o empresa pública que se encargue de su gestión.

b) La tramitación de los procedimientos de gestión tendrá carácter preferente y urgente.

c) Cuando resulte necesario, se podrá tramitar el programa simultáneamente con el plan especial.

### Artículo 3. *Modificaciones de planeamiento municipal en suelos en situación básica urbanizado.*

1. En los municipios afectados por la dana, las modificaciones del planeamiento urbanístico municipal en suelo en situación básica urbanizado dirigidas a facilitar las tareas de reconstrucción tendrán, en todo caso, la consideración de modificaciones de la ordenación pormenorizada. En este sentido, el órgano ambiental y el órgano sustantivo de estas modificaciones será el ayuntamiento.

2. Los plazos de tramitación de estas modificaciones se reducirán a la mitad, su tramitación será preferente y la documentación exigible será la estrictamente necesaria para alcanzar sus fines.



#### Artículo 4. *Proyectos de reconstrucción local.*

1. Excepcionalmente, los ayuntamientos de los municipios afectados por la dana podrán aprobar proyectos de reconstrucción local (PRL) mediante acuerdo de Pleno adoptado por mayoría absoluta.

Los PRL tendrán la consideración de proyectos de obra y servicio a los efectos del artículo 81.2.a) de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del régimen local, por lo que su aprobación implicará la automática alteración de la calificación jurídica de las parcelas afectadas, que pasarán a considerarse bienes patrimoniales.

2. Los PRL tendrán por objeto la implantación de viviendas residenciales de nueva construcción en solares vacantes no ejecutados, calificados como equipamiento conforme a la definición establecida en el anexo IV, apartado I.2.1.c), del TRLOTUP. Igualmente podrán ser objeto de PRL los solares vacantes de patrimonio municipal del suelo u otros de naturaleza meramente patrimonial.

3. Los adjudicatarios de las viviendas incluidas en los PRL, mediante compraventa o en régimen de alquiler, serán preferentemente personas que hubieran perdido su vivienda a causa de la dana. La adjudicación de viviendas se efectuará con sujeción a las condiciones objetivas que para cada caso establezca la administración actuante.

4. Los ayuntamientos podrán conveniar con otras administraciones el desarrollo y ejecución de los PRL.

5. La tramitación y aprobación de los PRL requerirá de informe técnico y jurídico. Su contenido documental incluirá: proyecto de edificación, en cuanto a su ejecución; proyecto, en su caso, de obra ordinaria para completar los servicios urbanísticos propios de los solares; y estudio de integración en el entorno al objeto de determinar los parámetros urbanísticos de aplicación al PRL.

El estudio de integración en el entorno de los PRL definirá la edificabilidad de aplicación a los mismos mediante la técnica de las áreas homogéneas.

El resto de parámetros urbanísticos se fijarán atendiendo a la tipología y características propias del proyecto de edificación. En todo caso se respetarán las previsiones del PATRICOVA.

6. La Generalitat podrá, a través de la conselleria competente en materia de urbanismo, tramitar y aprobar proyectos de reconstrucción local, siendo en ese caso administración actuante. La aprobación de un PRL conllevará la declaración de interés general, no siendo necesaria la obtención de licencia municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 243.2 del TRLOTUP. Los parámetros urbanísticos de la actuación quedarán fijados con la aprobación del PRL, conforme a las reglas establecidas en el apartado anterior de este artículo, no siendo de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 243.2 del TRLOTUP. La ejecución de los proyectos, así como la adjudicación de las viviendas resultantes, podrá llevarse a cabo directamente por la conselleria competente en materia de vivienda o a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

7. Para los PRL que se desarrollen sobre equipamientos, el ayuntamiento deberá promover, en el plazo de tres años desde su aprobación, una o varias modificaciones de planeamiento cuyo objeto sea la obtención de suelo para sustituir al equipamiento ocupado, restableciendo así el equilibrio entre dotaciones y aprovechamiento lucrativo a que se refiere el artículo 67.3 del TRLOTUP.

#### Artículo 5. *Reglas especiales de compatibilidad urbanística.*

1. Se considerará uso urbanístico compatible las actuaciones promovidas por las distintas Administraciones públicas en suelo no urbanizable dirigidas a paliar los daños provocados por la dana. En particular, se entenderán compatibles las obras hidráulicas necesarias para incrementar la capacidad de evacuación de caudales o laminar los mismos, con independencia de la calificación del suelo afectado y de su régimen urbanístico concreto. La aprobación de estos proyectos significará su incorporación al planeamiento urbanístico vigente.

En los municipios no incluidos en el artículo 1.2 de esta norma se considerará uso urbanístico compatible las actuaciones promovidas por las distintas Administraciones públicas, tales como acopio de vehículos, de residuos y actuaciones similares cuya razón de ser sean los daños provocados por la dana.

2. En los suelos urbanos o urbanizables de los municipios afectados por la dana se podrá implantar de forma provisional cualquier uso o instalación necesaria dirigida a paliar los daños provocados por la inundación. En esos ámbitos, y con idéntica finalidad, sin necesidad de modificar el planeamiento se podrá sustituir el uso dotacional de equipamiento inicialmente previsto por otro igualmente dotacional, bastando el acuerdo de pleno del ayuntamiento, previa la conformidad de las administraciones sectoriales afectadas.

## Artículo 6. *Reglas especiales en relación con la reparación, restitución o reconstrucción de edificaciones.*

1. En los suelos en situación básica urbanizado se podrán reparar, restituir o reconstruir, incluso con alteraciones estructurales, las edificaciones y construcciones legalmente implantadas dañadas por la dana, aunque estén en situación de fuera de ordenación en el planeamiento urbanístico municipal y excedan de lo previsto en su régimen transitorio.

Cuando la situación de fuera de ordenación implicara la ocupación de suelo calificado como viario o espacio público en el plan, el ayuntamiento podrá exigir que la reconstrucción se ajuste a las nuevas alineaciones.

Lo establecido en este punto se entiende sin perjuicio de que el ayuntamiento pueda tramitar modificaciones de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 3 de esta ley, en cuyo caso la reconstrucción se deberá ajustar a lo que se establezca en sus determinaciones.

2. Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta se sujetarán al régimen de declaración responsable con certificado de conformidad de entidad colaboradora urbanística (ECUV). Al mismo régimen se someterán las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.

3. El resto de obras se someterán al régimen de declaración responsable.

4. Si para las obras reguladas en este artículo es necesaria la ocupación temporal del suelo o del vuelo demanial a los efectos de la instalación de andamiajes o instalaciones auxiliares de carácter temporal, y mientras se finalice la obra, dicha ocupación se someterá igualmente a declaración responsable.

5. Cuando hubiera de procederse a la completa reconstrucción de la edificación, serán de aplicación a la misma las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización establecidas en el anexo I del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

Cuando no se lleve a cabo la completa reconstrucción de la edificación, en el proyecto se estudiará la aplicación de medidas de disminución de la vulnerabilidad del edificio frente al riesgo de inundación.

6. En ningún caso se permitirá restituir o reconstruir edificaciones ilegales sobre las que ha transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de restauración de la legalidad urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 256 del TRLOTUP.



Disposición adicional primera. *Modificación del apartado 12 del artículo 3 y adición de un apartado 13 y un apartado 14 al mismo artículo del Reglamento de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.*

Se modifica el apartado 12 del artículo 3 y se añade un apartado 13 y un apartado 14 al mismo artículo del Reglamento de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, que quedan redactados como sigue:

«Artículo 3. *Competencias reservadas al conseller o consellera.*

[...]

12. Resolver las discrepancias que se produzcan entre el órgano sustantivo y el órgano ambiental en la tramitación de instrumentos de planeamiento, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

13. Aprobar mediante la resolución las cartografías oficiales de la conselleria.

14. Le corresponden, asimismo, las demás competencias de ordenación del territorio y urbanísticas de la Generalitat que le atribuyan las leyes, así como las que no estén expresamente atribuidas por la legislación vigente, o por el presente reglamento, a otros órganos.»

Disposición adicional segunda. *Revisión del PATRICOVA.*

En el plazo máximo de un año se elaborará y aprobará la revisión del Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, PATRICOVA, en el ámbito de los municipios afectados por las riadas del día 29 de octubre de 2024. En esta revisión se analizará la situación de riesgo de inundación actual del territorio, considerando los efectos de dichas avenidas. Adicionalmente, dicha revisión planteará las obras hidráulicas de competencia de la Administración general del Estado necesarias para minimizar el nivel de riesgo de la zona afectada.

Disposición adicional tercera. *Modificación del apartado 2 del artículo 55, la letra c) del apartado 1 del artículo 194 y la letra a) del apartado 4 del artículo 196 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 55, la letra c), del apartado 1 del artículo 194 y la letra a) del apartado 4 del artículo 196 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, que queda redactado como sigue:

«Artículo 55. *Participación pública e informes.*

[...]

2. La información al público del plan se efectuará mediante anuncios publicados en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en la página web de la administración promotora. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan. El período de información al público será de 45 días hábiles, durante el cual se podrán presentar alegaciones.

[...]

Artículo 194. *Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa.*

1. En el caso de haberse superado los plazos para edificar referidos en el artículo 188 de este texto refundido, el ayuntamiento dictará una orden individualizada de edificación o rehabilitación en los ámbitos de actuación referidos en dicho artículo, de acuerdo al siguiente procedimiento:

[...]

c) La orden se someterá a información pública por el plazo de un mes anunciándose en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en la página web de la administración promotora, y se tendrá que notificar simultánea o previamente de manera expresa a la propiedad y a las personas titulares de derechos reales, otorgándoles el plazo de dos meses a los efectos de que:

[...]

Artículo 196. *Programa de actuación aislada en sustitución de la persona titular de la propiedad.*

[...]

4. El concurso para la aprobación del programa de actuación aislada y selección de la persona adjudicataria por sustitución forzosa constará de dos fases:

a) Una primera, de plazo de dos meses de duración, para la presentación de alternativas técnicas en plica abierta por cuantas personas particulares lo deseen, debiendo permanecer en exposición pública todas las presentadas por el plazo mínimo de un mes a partir de la terminación del anterior mediante anuncio en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en la página web de la administración promotora. Transcurrido ese plazo, en el plazo máximo de otros dos meses, previa emisión de los informes técnicos municipales que se consideren necesarios, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en los factores establecidos en el pliego de condiciones que afectaran a la alternativa técnica.

[...]»

Disposición adicional cuarta. *Modificación del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa.*

Se modifica el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa, que queda redactado como sigue:

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

[...]

3. Los proyectos de inversión estratégica sostenible o proyectos territoriales estratégicos que iniciaron su tramitación al amparo de lo dispuesto en los artículos 17 y 63 a 66 y disposición adicional novena vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, que ya hubieran superado el trámite de consulta pública a que se refiere el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, así como aquellos que no hubieran sido sometidos al trámite de consulta pública pero su promotor no solicite que se tramiten conforme a lo dispuesto en el decreto ley origen de la presente ley, seguirán tramitándose y rigiéndose a todos los efectos

por la normativa anterior a esta ley, excepto en el trámite previsto en el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 63 del anterior texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.»

Disposición adicional quinta. *Modificación del título y de la letra b) del apartado 2 de la disposición transitoria vigesimocuarta del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.*

Se modifican el título y la letra b del apartado 2 de la disposición transitoria vigesimocuarta del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, que quedan redactados como sigue:

«Disposición transitoria vigesimocuarta. *Regularización de actividades industriales y terciarias en suelo no urbanizable.*

[...]

2. En el otorgamiento de estas DIC se podrá eximir del cumplimiento de:

[...]

b) Que el tipo de actividad que se ejerce sea de las previstas en los apartados 1.º, 2.º y 3.º de la letra e) del artículo 211.1; y que el tipo de actividad que se ejerce sea de las previstas en los apartados 1.º a 8.º de la letra f) del artículo 211.1.

[...]»

Disposición transitoria primera. *Eficacia retroactiva de las medidas incluidas en el artículo 5.*

Lo dispuesto en el artículo 5 de la presente ley producirá efectos desde el día 29 de octubre de 2024.

Disposición transitoria segunda. *Tramitación de procedimientos urbanísticos hasta la revisión del PATRICOVA.*

Hasta el momento en que se apruebe la revisión del PATRICOVA a la que se refiere la disposición adicional segunda de esta norma, se aplicarán las siguientes reglas en la tramitación de procedimientos urbanísticos:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a suelos en situación básica rural que figuren como no inundables en la cartografía del Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (cartografía PATRICOVA), en la cartografía del Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables (cartografía SNCZI), y no inundados en la cartografía dana 2024 del visor cartográfico de la Generalitat (cartografía dana), podrán continuar con su tramitación ordinaria, y en su caso, ser aprobados, conforme a la normativa urbanística vigente. El mismo régimen se aplicará a las declaraciones de interés comunitario (DIC) solicitadas en este tipo de suelos.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a suelos en situación básica rural que figuren como inundables en la cartografía PATRICOVA y/o en la cartografía SNCZI, pero no inundados en la cartografía dana, podrán continuar con su tramitación ordinaria y, en su caso, ser aprobados, conforme a la normativa urbanística vigente. Estos instrumentos deberán cumplir con las limitaciones derivadas del PATRICOVA y del Reglamento del dominio público hidráulico, o norma que lo sustituya. El mismo régimen se aplicará a las declaraciones de interés comunitario (DIC) solicitadas en este tipo de suelos.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a suelos en situación básica rural que figuren como inundables en la cartografía PATRICOVA y/o en la cartografía SNCZI, y además como inundados en la cartografía dana, podrán continuar con su tramitación ordinaria, y en su caso, ser aprobados, conforme a la normativa urbanística vigente. Estos instrumentos deberán cumplir con las limitaciones derivadas del PATRICOVA y del Reglamento del dominio público hidráulico, o norma que lo sustituya. En el informe del órgano autonómico competente en evaluar el riesgo de inundación que valore las limitaciones derivadas del PATRICOVA y del Reglamento del dominio público hidráulico, además, deberá incluirse un apartado sobre los estudios necesarios para evaluar el riesgo y/o las medidas preventivas a aplicar respecto de la realidad descrita por la cartografía dana. El mismo régimen se aplicará a las declaraciones de interés comunitario (DIC) solicitadas en este tipo de suelos.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a suelos en situación básica rural que figuren como no inundables en la cartografía PATRICOVA y en la cartografía SNCZI, pero sí como inundados en la cartografía dana, podrán continuar con su tramitación ordinaria, y en su caso, ser aprobados, conforme a la normativa urbanística vigente. Estos instrumentos solo serán autorizables, previo informe favorable del órgano autonómico competente en evaluar el riesgo de inundación, en el que se indiquen los estudios necesarios para evaluar el riesgo y/o las medidas preventivas a aplicar. El mismo régimen se aplicará a las declaraciones de interés comunitario (DIC) y a licencias solicitadas en este tipo de suelos.

5. En el caso de que las actuaciones previstas en los apartados 2, 3 y 4 estén afectadas por obras hidráulicas competencia de la Administración general del Estado que estén programadas y no ejecutadas, la conselleria competente en materia de urbanismo podrá condicionar su ejecución al simultáneo desarrollo de dichas obras.

6. Los instrumentos urbanísticos en tramitación adecuarán su regulación de usos del suelo a la última información disponible en materia de inundabilidad. En este sentido, para los planes y DIC que ya cuenten con un informe sectorial en materia de inundabilidad emitido antes del 29 de octubre de 2024, el órgano promotor deberá elaborar una adenda en la que analice la nueva información obtenida de la cartografía dana y las medidas adicionales que, en su caso, se precise adoptar atendiendo a ella. Dicha adenda se trasladará al órgano autonómico competente en evaluar el riesgo de inundación, para su valoración y emisión de nuevo informe. Las medidas propuestas en el informe de este órgano serán preceptivas para la aprobación y ejecución de dichos instrumentos.

Disposición final primera. *Rango de la disposición reglamentaria modificada.*

El Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, que es objeto de modificación por la presente ley, conserva su rango y naturaleza reglamentaria previa, lo que supone que podrá ser modificado o derogado a través de una norma posterior de igual o superior rango.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

Valencia, 15 de abril de 2025.—El President de la Generalitat, Carlos Mazón Guixot.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalitat Valenciana» número 10089, de 16 de abril de 2025)