

Proposición de Ley: Principios fundamentales para el gobierno del territorio

D'iniziativa dei deputati Mariani e altri

Congreso de los Diputados de Italia. Presentada el 2 de marzo de 2007

TÍTULO I PRINCIPIOS Y FINALIDADES DEL GOBIERNO DEL TERRITORIO

Art. 1. *Objeto y finalidad de la Ley*

1. En virtud del art. 117 de la Constitución, la presente Ley establece los principios fundamentales en materia del gobierno del territorio y de su protección, como ecosistema de primordial importancia para la calidad de vida, de desarrollo, medioambiental, cultural y paisajística del País. La presente Ley determina los criterios y las modalidades para la definición de las líneas fundamentales para la ordenación del territorio en relación con los valores naturales y medioambientales, para la defensa del suelo y la articulación territorial de las redes de infraestructura y de las obras de competencia estatal, así como para el sistema de las ciudades y de las áreas metropolitanas, incluso las relativas al desarrollo del Sur y de las áreas desfavorecidas del País, respetando las vinculaciones del ordenamiento comunitario y de las obligaciones internacionales.

2. El gobierno del territorio, en relación con los objetivos del desarrollo sostenible determinados por las autoridades públicas, consiste en el conjunto coordinado de las actividades de información, regulación, programación, valoración y ejecución, además de las de vigilancia y control de las actuaciones de transformación y de uso del territorio, con el fin de conseguir la protección y la revalorización del patrimonio medioambiental, cultural y paisajístico y del territorio rural; el uso sostenible de los recursos no renovables y la protección de la biodiversidad; la reducción del uso del suelo no urbanizado; la coherente relación entre localización de las funciones, sistema de movilidad e infraestructuras tecnológicas y energéticas, en relación con los recursos económicos y financieros impulsados por los sujetos públicos y privados.

3. La protección del territorio se consigue de manera integrada en diversos aspectos, relativos al suelo, al subsuelo, a las aguas de superficie y subterráneas, a las ordenaciones hidrogeológicas, al mar y a las costas, a las áreas rurales, al medioambiente tanto del los Alpes como de los Apeninos, a la biodiversidad y al patrimonio natural, paisajístico, histórico y cultural. La calidad de los asentamientos

urbanos debe ser considerada y promovida como parte esencial de la calidad del territorio.

4. El gobierno del territorio comprende el urbanismo, la edificación así como la regulación de aquellos aspectos conectados con la programación y la planificación del territorio, la defensa del suelo, la expropiación y la vivienda social. De conformidad con el art. 117, apartado tercero, de la Constitución las Regiones promulgan normas en materia del gobierno del territorio, de conformidad con los principios fundamentales de la legislación estatal, establecidos por la presente Ley.

Art. 2. *Principios fundamentales del gobierno del territorio*

1. El principio de planificación es el elemento fundamental del gobierno del territorio. Éste se ejerce mediante los instrumentos de planificación que coordinan y dirigen el desarrollo del territorio en coherencia con el bienestar de las comunidades establecidas y se expresa en relación con los distintos niveles institucionales. Las actividades referentes al uso y a la transformación del territorio son objeto de planificación por parte de la autoridad pública.

2. El proceso de planificación se desarrolla respetando los principios de:

- a) sostenibilidad;
- b) protección y seguridad;
- c) subsidiaridad y adecuación;
- d) transparencia y democracia;
- e) equidad;
- f) legalidad del territorio.

3. Los instrumentos de planificación, respetando los principios del apartado 2, regulan las transformaciones físicas y funcionales además de las acciones de conservación, protección y recualificación del territorio, de los sistemas y de los tejidos edificables asegurando las coherentes opciones relativas tanto a su lugar en el espacio como a su sucesión en el tiempo.

Art. 3. *Sostenibilidad*

1. El gobierno del territorio tiene como finalidad:

- a) la conservación de los recursos naturales, de la biodiversidad y del patrimonio cultural, histórico y paisajístico, garantizando que su disfrute no comprometa su disponibilidad para las generaciones futuras;
- b) la limitación del uso del suelo no urbanizado, reservándolo exclusivamente a los casos de necesidad real, o bien para obras e intervenciones para las que no existan alternativas practicables, con las mejores técnicas disponibles, activando procesos de recualificación, de recuperación, de reutilización, de modificación y de sustitución de las obras existentes;
- c) la consecución de la calidad económica y social del desarrollo, previniendo el ahorro de los recursos naturales no renovables, incentivando la producción de energía de fuentes renovables y garantizando que cada transformación no reduzca la permeabilidad y la estabilidad de los suelos y el uso correcto y recuperación de las aguas;
- d) la calidad de las ciudades y de la construcción de las viviendas, el ahorro y la eficacia energética y la difusión de fuentes renovables y limpias, además de la fluida movilidad de escaso impacto ambiental y la logística eficiente, incentivando el transporte colectivo y subordinando cada transformación territorial a la previsión y a la realización de adecuadas infraestructuras y sistemas de movilidad colectiva;
- e) la protección de las costas y del mar, del medio ambiente montano y del medio rural obstaculizando su uso.

2. Las acciones de transformación del territorio están sujetas a la evaluación preventiva de los efectos económico-sociales y medioambientales prevista, tanto por la normativa comunitaria como por la legislación estatal, vigente en la materia.

3. La especificación de los bienes inmuebles que componen los recursos no renovables, como agua, suelo y ecosistemas de la fauna y de la flora, de los paisajes y del patrimonio cultural, en relación con las condiciones de desequilibrio del territorio, cuya finalidad preventiva, constituye la comprobación de las características intrínsecas y connaturales de los bienes mismos. Las consiguientes limitaciones de las facultades de uso y disfrute de los bienes inmuebles especificados no dan derecho a indemnización.

Art. 4. Protección y seguridad

1. La protección del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio cultural representa un elemento de interés y de actuación prioritario de los entes responsables del gobierno del territorio. El principio de protección y seguridad tiene como finalidad garantizar la prevención ante los riesgos naturales y antrópicos, mitigar los efectos de las catástrofes y reducir los citados riesgos y las probabilidades de que sucedan desastres.

2. En el ámbito de las actividades del gobierno del territorio están previstas acciones dirigidas a la conservación del territorio y a la prevención ante los riesgos naturales y antrópicos, a través de formas ordinarias de programación y de planificación,

favoreciendo la recuperación, la rehabilitación, la regeneración medioambiental, en coordinación con el sistema de previsión-prevención de la protección civil.

3. Los entes titulares de las funciones concernientes al gobierno del territorio actúan según el principio de precaución y prevención, adoptando las medidas oportunas en armonía con las orientaciones de la Comisión Europea, teniendo en cuenta las estimaciones científicas más completas, anteponiendo la propia decisión de la evaluación del riesgo y de las consecuencias potenciales en ausencia de acción, poniendo a disposición de las partes implicadas los resultados de las evaluaciones de riesgo y admitiendo su participación.

Art. 5. Subsidiaridad y adecuación

1. El principio de subsidiaridad inspira el reparto de poderes y competencias entre los diferentes entes institucionales, así como las relaciones entre estos y los ciudadanos según los criterios de protección, confianza, responsabilidad y concurrencia.

2. Los entes titulares de las funciones concernientes al gobierno del territorio cooperan según el criterio de diferenciación y adecuación, respetando el art. 118 de la Constitución. Tales entes, sobre la base del principio de cooperación institucional, actúan asimismo mediante acuerdos y compromisos procedimentales, previniendo la institución de sedes estables de concertación, con el fin de alcanzar la coordinación, la armonización, la coherencia y la reducción de los plazos de tramitación en la planificación del territorio.

3. Las funciones administrativas concernientes al gobierno del territorio están sujetas al principio de eficacia, eficiencia y economicismo de la acción administrativa con el fin de promover procesos de simplificación y de coordinación de las instituciones competentes.

Art. 6. Transparencia y democracia

1. El procedimiento de elaboración y aprobación de los instrumentos del gobierno del territorio asegura:

- a. las formas publicitarias, de consulta y de participación de los ciudadanos y de las asociaciones creadas para la protección de los intereses divulgados;
- b. la implicación de las asociaciones económicas y de los representantes sociales;
- c. los instrumentos de conexión y de colaboración entre los órganos propuestos para el gobierno del territorio, los órganos propuestos para la salvaguardia del patrimonio cultural y de los recursos presentes en el territorio, los entes titulares de la gestión de las actividades que comportan efectos sobre el territorio con particular referencia a la movilidad de las personas y de las mercancías, a la energía, al turismo, al comercio y a las actividades productivas y a la gestión del patrimonio inmobiliario público;
- d. la participación de los entes interesados en el procedimiento de elaboración de los instrumentos que incurran directamente sobre las situaciones jurídicas subjetivas, mediante una más abundante publicidad de los actos concernientes al planeamiento.

2. Para las opciones de localización de obras e infraestructuras de relevante impacto medioambiental y social se garantiza la información y la participación de los ciudadanos, de las asociaciones, de las organizaciones económicas y sociales, mediante sesiones o instrumentos de control medioambiental [*governance*], también de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la presente Ley, además de la ejecución del “Convenio sobre el acceso a la información, la participación pública en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente” redactada en Aarhus el 25 de junio de 1998 y ratificada con la Ley 108/2001, de 16 de marzo.

3. El Estado y las Regiones definen, en el ámbito de sus respectivas competencias, las responsabilidades y las modalidades operativas de la publicidad, acceso a los actos y a los documentos, la participación en el procedimiento de aprobación, de conformidad con la Ley 241/1990, de 7 de agosto y siguientes modificaciones, además de los criterios y las modalidades para la petición por parte de los ciudadanos de los expedientes públicos. La Administración competente tiene la obligación de facilitar una explícita y adecuada motivación de las propias decisiones, con particular referencia a las observaciones o a las propuestas presentadas en el ámbito del procedimiento. Las Leyes Regionales regulan además la institución de un garante regional de la información y la comunicación en el procedimiento de elaboración y aprobación de los actos del gobierno del territorio.

Art. 7. Equidad

1. La planificación y el desarrollo de las actividades de transformación del territorio, de iniciativa pública o privada, que comportan el uso de los recursos no renovables se realiza garantizando la igualdad de los derechos de uso y disfrute y de los deberes de protección y conservación del patrimonio común. El gobierno del territorio garantiza la igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos para acceder a las ventajas ofrecidas por el sistema antrópico y natural, en términos de residencia, accesibilidad, servicios colectivos, calidad medioambiental y de este modo garantizar la solidaridad y cohesión social.

2. Con el fin de garantizar una mejor calidad urbana y territorial, así como el incremento y la renovación de las dotaciones territoriales de infraestructuras y servicios, los actos de planeamiento del territorio, respetando los criterios establecidos por la Ley Regional, determinan la participación de los entes privados en los respectivos costes. Por los mismos motivos la Administración competente, en el caso de que pretenda dirigirse a entes privados para la ejecución de las opciones del gobierno del territorio, recurre a procedimientos de concurrencia competencial.

Art. 8. Legalidad del territorio

1. Cualquier transformación del territorio debe realizarse de conformidad con los instrumentos del gobierno del territorio. Las actuaciones sin título habilitante o bien en contraste o disconformes con tales instrumentos están sujetas a las sanciones penales,

civiles y administrativas previstas por la legislación estatal vigente en la materia.

2. El Municipio ejerce la vigilancia y el control sobre las transformaciones urbanísticas y de edificación para asegurar el equilibrio de las normas de la ley y del reglamento, de las prescripciones de los instrumentos urbanísticos y de las modalidades de actuación fijadas en los títulos habilitantes de obras y actividades, exceptuando la potestad regional de intervenir, por vía sustitutiva, con respecto a las administraciones incumplidoras.

TÍTULO II ENTES INSTITUCIONALES Y COORDINACIÓN DE LAS MATERIAS

Art. 9. Funciones y competencias del Estado

1. Las funciones del Estado se ejercen a través de políticas generales y de sector concernientes a la ordenación del territorio, la protección del medioambiente y de los bienes paisajísticos, la promoción del desarrollo económico-social, de la renovación y de la recualificación urbanas. Al Estado corresponden, además, las relaciones con los organismos internacionales y la coordinación con los organismos de la Unión Europea en materia de ordenación del territorio y de políticas urbanas.

2. Para la actuación de las políticas relativas al apartado 1 el Estado promueve, previo acuerdo en el seno de la Conferencia Permanente para las relaciones entre el Estado y las Regiones y las Provincias autónomas de Trento y de Bolzano, programas de intervención adecuados coordinando la propia acción con la de la Unión Europea y de las Regiones.

3. En el ámbito del gobierno del territorio se reserva al Estado:

- a) la definición y la puesta al día de las líneas fundamentales de ordenación del territorio nacional, a que se refiere el artículo 11 de la presente Ley, de acuerdo con la Conferencia Unificada correspondiente el artículo 8 del decreto legislativo 281/1997 de 28 de agosto y siguientes modificaciones;
- b) las competencias reconocidas al Estado por la legislación vigente en materia de espacios naturales protegidos de interés nacional, de protección del paisaje y del patrimonio cultural, de las demarcaciones hidrográficas, del saneamiento de los lugares de interés nacional, de la evaluación de impacto ambiental y evaluación ambiental estratégica, de protección del medio ambiente y del ecosistema;
- c) la planificación y la programación de las redes de infraestructura de carácter nacional y de las intervenciones para la protección y seguridad del territorio ante los riesgos naturales y antrópicos;
- d) la definición de la normativa técnica por aplicar en el territorio nacional concerniente a la seguridad sísmica, los requisitos mínimos para la protección de la higiene y la seguridad, la accesibilidad y el disfrute de los lugares y de las construcciones, así

como para la calidad de los tejidos urbanos y de las dotaciones territoriales;

- e) la observación y el seguimiento de las transformaciones y del desarrollo del territorio a través de la armonización de los marcos de información y de los sistemas informativos de nivel regional.

4. El Estado ejerce, de acuerdo con la Conferencia Unificada a que se refiere el artículo 8 del Decreto Legislativo 281/1997, de 28 de agosto y siguientes modificaciones, las funciones administrativas correspondientes a la identificación de las líneas fundamentales de la ordenación del territorio nacional, coherentes con las opciones de sostenibilidad social, medioambiental y económica; la consolidación de los criterios para la protección y la revalorización del patrimonio cultural y medioambiental, para la conservación y la mejora de la calidad del medio ambiente, para la defensa del suelo y para el equilibrio y la protección de los ecosistemas; las funciones administrativas a que se refiere la articulación territorial de las redes de infraestructura y de las obras de competencia estatal.

Art. 10. *Órganos de programación y de planificación del territorio*

1. Las funciones del gobierno del territorio las ejercen los Municipios, Provincias y Ciudades Metropolitanas, Regiones y Estado, a través de instrumentos de planificación, de manera coordinada e integrada.

2. De conformidad con la planificación, programación, ejecución, seguimiento y verificación de las transformaciones del territorio, los entes titulares de las funciones del gobierno del territorio constituyen un sistema unitario y actúan respetando los principios de subsidiaridad, adecuación, diferenciación, colaboración leal y responsabilidad administrativa.

3. Las competencias de los entes de los parques, de las autoridades de cuenca, de las direcciones generales del patrimonio cultural y paisajístico-medioambiental, así como los entes titulares de intereses públicos de trascendencia en el gobierno del territorio se ejercen en conexión con los actos de planeamiento previstos por la presente Ley, con el fin de coordinar las tutelas y las planificaciones sectoriales con los actos del gobierno del territorio.

4. Las Regiones, en aplicación de los principios de la presente Ley:

- a) participan en la definición y en la actuación de los planes y programas del gobierno del territorio de competencia estatal y de los que derivan de la programación comunitaria;
- b) disponen, en el ámbito de sus competencias, la programación territorial y de infraestructura cuyo fin es garantizar la realización de las estrategias del gobierno del territorio aptas para promover el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio regional;
- c) aseguran la coordinación con los planes y programas de aplicación nacional y la coordinación de las

normas en materia de planificación urbanística y territorial, de protección medioambiental y de revalorización del patrimonio cultural y medioambiental, previniendo formas de concertación entre los entes territoriales competentes y con los órganos implicados;

- d) regulan e incentivan la planificación intermunicipal considerando su especificidad y sus caracteres homogéneos en determinados ámbitos supramunicipales;
- e) regulan las modalidades de adquisición de información y evaluación, así como de las proposiciones de las Administraciones implicadas en el curso de la elaboración de los actos del gobierno del territorio;
- f) regulan los criterios de formación de las cargas de construcción, en lo que se refiere a las obras de urbanización primaria, secundaria y general de las intervenciones directas, en relación con los costes efectivos de tales obras y con los costes de atenuación de los impactos, además de sobre la base de la dimensión y de la complejidad territorial de los Municipios.

5. Las Leyes Regionales garantizan y regulan las competencias y las funciones administrativas concernientes al gobierno del territorio y a la planificación territorial de las Provincias, de las Ciudades Metropolitanas y de los Municipios, de conformidad con lo previsto por la ordenación estatal, según los principios de subsidiaridad, adecuación y diferenciación.

6. Las Provincias son titulares de las funciones de programación y de planificación territorial, aun en lo que se refiere a la tarea de asegurar la coherencia de los contenidos de las planificaciones del sector con el plan territorial de coordinación.

7. Los Municipios son titulares de las funciones administrativas correspondientes al gobierno del territorio, de conformidad con el artículo 118 de la Constitución. Los Municipios, en el ámbito de sus propias atribuciones y en lo previsto por la legislación regional, aseguran el ejercicio de la planificación urbanística y de la regulación de la edificación a través del plan del gobierno del territorio y de los actos normativos con él conectados.

Art. 11. *Líneas fundamentales de la ordenación del territorio nacional*

1. Constituyen las líneas fundamentales de la ordenación del territorio nacional, con referencia a los valores naturales y medioambientales:

- a) la identidad, el reconocimiento, la variedad de los valiosos paisajes italianos no sólo por sus espacios y partes de gran valor, sino en relación con todo el territorio, urbano y periurbano, rural y montano, marino y costero, a través de medidas de protección, de limitación y de defensa, así como mediante la prudente gestión de los procesos de transformación, de planificación y de recuperación;
- b) los espacios naturales protegidos y la presencia de una vasta naturaleza, diferenciada y articulada relacionados con una red ecológica que constituye la

condición necesaria para impedir la fragmentación de los *habitat*, para reducir la vulnerabilidad de los ecosistemas, para mantener una elevada biodiversidad y una calidad ambiental global del territorio;

- c) el reconocimiento de los Alpes y de los Apeninos como sistemas de notable interés nacional. La República promueve actuaciones cuyo fin es reducir el abandono de las zonas montañas, proteger y revalorizar culturas y tradiciones locales, desarrollar actividades económicas compatibles y útiles para la recuperación y el mantenimiento del medioambiente y del territorio montano;
- d) la protección de las costas italianas, como se dispone en el Plan de Protección del Medio Ambiente Costero y Marino, aprobado por decreto del Presidente del Gobierno (*Presidente del Consiglio dei ministri*), a propuesta del Ministro de Medio Ambiente (Ministro de Medio Ambiente y protección del territorio y del mar), de acuerdo con las Regiones costeras implicadas;
- e) la potencia energética y la promoción y difusión de las fuentes energéticas renovables a las que se deben dirigir las actividades de programación, planificación de los usos y de las intervenciones incluso de edificación en el territorio; en cumplimiento de los objetivos y de las directivas de la legislación nacional y europea;
- f) el empleo racional de las aguas, su protección de la contaminación, la prevención y reducción de los riesgos de desestabilización hidrogeológica, teniendo en cuenta los riesgos relacionados con el cambio climático, con el fin de promover, en la planificación y programación del territorio, un nivel unitario conforme a la cuenca hidrográfica.
- g) el uso limitado del territorio no urbanizado, subordinando las intervenciones de transformación a una valoración de las alternativas con menor impacto ambiental, como la recuperación, el saneamiento, la adecuación de espacios ya utilizados, de infraestructuras, de construcciones o asentamientos existentes;
- h) la protección del territorio rural para la preservación y el enriquecimiento de las redes ecológicas, de la diversidad ecológica y paisajística, en contraste con el abandono y la interrupción de los cuidados de manutención y la promoción del papel específico de la agricultura multifuncional entendida como productora tanto de bienes, como de servicios medioambientales.

2. Las líneas fundamentales de la ordenación del territorio a que se refiere el apartado 1 están realizadas en armonía con las políticas definidas a nivel comunitario, nacional y regional y en coherencia con las opciones de sostenibilidad económica, social y medioambiental y con el Esquema de Desarrollo del Espacio Europeo. Las líneas fundamentales de la ordenación del territorio están especificadas por decreto del Presidente del Gobierno, a propuesta de los ministros competentes, junto con el Ministro de Cultura (*Ministro per i beni e le attività culturali*), el Ministro de Fomento (*Ministro dei trasporti*) y con el Ministro de Economía y Hacienda (*Ministro dello sviluppo economico*) y de

acuerdo con la Conferencia Unificada a que se refiere el artículo 8 del Decreto Legislativo 281/1997, de 28 de agosto y siguientes modificaciones, por promulgar dentro de los doce meses de la entrada en vigor de la presente Ley. En el decreto del Presidente del Gobierno se especifican las modalidades y el plazo para poner al día, integrar y revisar las líneas fundamentales de la ordenación del territorio, a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, a propuesta de los ministros competentes y de acuerdo con la Conferencia Unificada.

3. El esquema del decreto del Presidente de Gobierno a que se refiere el apartado 2, que aporta la definición de las líneas fundamentales de la ordenación del territorio nacional, se transmite a las Comisiones Parlamentarias competentes para expresar sus respectivos dictámenes, en los términos previstos por los respectivos reglamentos.

Art. 12. *Coordinación entre la protección y la revalorización del paisaje, del patrimonio cultural y paisajístico*

1. El Estado y los entes titulares de las funciones administrativas del gobierno del territorio ejercen las competencias a ellos atribuidas, relativas a la protección y la revalorización del patrimonio cultural y paisajístico, coordinándolas con aquellas relacionadas con la normativa de transformación del paisaje, según los principios establecidos por la Convención Europea sobre el Paisaje, redactada en Florencia el 20 de octubre de 2000 y ratificada con la Ley 14/2006, de 9 de enero.

2. Las modalidades de coordinación a que se refiere el apartado 1, cuyo fin es asegurar para cada nivel institucional la calificación paisajística de la planificación en el ámbito del gobierno del territorio, se definen en el seno de la Conferencia Permanente para las relaciones entre el Estado y las Regiones y las Provincias autónomas de Trento y de Bolzano.

3. La planificación territorial se ejerce de conformidad con cuanto previsto por el Código del Patrimonio Cultural y del Paisaje, respecto al Decreto Legislativo 42/2004, de 22 de enero y siguientes modificaciones, en relación con el patrimonio protegido y con los valores de identidad. Relativas a la integración y a la armonización de la planificación del paisaje y a la del patrimonio paisajístico, se procede a la estipulación de acuerdos entre la Regiones o las Regiones implicadas y el órgano competente del Estado, también previniendo adecuados acuerdos para la protección y la revalorización de los recursos esenciales y no renovables.

Art. 13. *Coordinación entre la protección y la revalorización del medio ambiente*

1. Los Municipios, las Provincias y las Ciudades Metropolitanas, las Regiones y el Estado ejercen las competencias a ellos asignadas concernientes a la protección y revalorización del medio ambiente y del territorio, coordinándolas con las de competencia del Estado e integrándolas en el gobierno del territorio y colaboran en la protección y la rehabilitación del suelo y del subsuelo, así como la rehabilitación hidrogeológica del territorio, a través de la prevención de los fenómenos de desestabilización, la seguridad en las situaciones de

riesgo y la lucha contra la desertificación. Las modalidades de coordinación de las intervenciones se establecen en el seno de la Conferencia Permanente para las relaciones entre el Estado, las Regiones y las Provincias autónomas de Trento y de Bolzano.

2. Con el fin de realizar una eficaz prevención y una tajante reducción de los riesgos hidrogeológicos, teniendo en cuenta también los riesgos relacionados con los cambios climáticos, los entes titulares de las funciones concernientes al gobierno del territorio aseguran la uniformidad de las directivas y la compatibilidad de las políticas del sector que inciden en el territorio, disponiendo, además, de una constante mejoría de las habituales políticas de gestión y de mantenimiento.

Art. 14. *Coordinación con la programación económica y la planificación de las infraestructuras de movilidad*

1. El Gobierno predispone, con regularidad anual, de acuerdo con la Conferencia Unificada a que se refiere el artículo 8 del Decreto Legislativo 281/1997, de 28 de agosto y siguientes modificaciones, el Documento Nacional de Programación del Territorio.

2. El Documento Nacional de Programación del Territorio, que posee carácter programático y operativo, por redactar, teniendo en cuenta las líneas fundamentales de la ordenación del territorio nacional a que se refiere el artículo 11, tiene como finalidad la planificación, la programación y la ejecución de manera coordinada, integrada y sinérgica de las intervenciones de infraestructura del territorio, en relación con la asignación y con las prioridades de inversión económica, en coherencia con el Documento de Programación Económica-Financiera. El Documento de Programación del Territorio contiene, además, la verificación de los resultados conseguidos por las políticas y por los programas a que se refiere el artículo 9, apartados 1 y 2, y la coherencia programática para la mejor articulación territorial de las intervenciones correspondientes a las redes de infraestructura y a las obras de competencia estatal, al sistema de las ciudades y de las áreas metropolitanas, incluso de conformidad con el desarrollo del Sur y de las áreas marginales del país además de la promoción de programas innovadores en ámbito urbano que impliquen una intervención coordinada por parte de las diferentes administraciones del Estado.

3. Las Regiones, en coherencia con las directivas del Documento Nacional de Programación del Territorio, organizan sus propios Documentos de Programación y compiten con las opciones territoriales y con la consecución de los objetivos de desarrollo de las comunidades regionales.

4. Las Regiones determinan las modalidades de interrelación entre la planificación territorial y urbanística y la planificación y programación de la movilidad local y de las grandes áreas, con el fin de especificar los elementos de funcionalidad indispensables del sistema de movilidad en relación con las previsiones de localización de las nuevas funciones o de las intervenciones de regeneración de los tejidos urbanos. Los instrumentos del gobierno del territorio prevén la obligación de realizar con carácter preventivo las dotaciones necesarias y las funciones de gestión del transporte público local, determinando los costes

correspondientes en relación con las potencialidades de desarrollo previstas y a la consiguiente demanda de movilidad.

TÍTULO III REGULACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN

Art. 15. *Instrumentos de la planificación*

1. La Ley Regional, en el ámbito de los principios fijados por la presente Ley, establece los instrumentos y las finalidades de la planificación en los distintos niveles institucionales, municipales y provinciales y regula:

- a) El contenido, la duración temporal, las modalidades de actuación, la eficacia y los efectos de los instrumentos de planificación sobre el régimen conformador de los inmuebles;
- b) el procedimiento de elaboración y de aprobación de los instrumentos de planificación y de sus eventuales puestas al día, respetando los principios de transparencia y de democracia a que se refiere el artículo 6 y el propio procedimiento.
- c) los casos en que los instrumentos de planificación se someten a verificación en coherencia con los instrumentos de programación económica, con la planificación del sector y con cualquier otra disposición o plan, especificando el ente responsable y estableciendo sus modalidades correspondientes;
- d) la creación de instrumentos de planificación intermunicipal y de la gestión integrada de los servicios interrelacionados en relación con la especificidad de determinados ámbitos territoriales homogéneos bajo el perfil social y económico o con la presencia en el territorio de Municipios de reducidas dimensiones; con tal fin las Regiones regulan también el procedimiento de formación del instrumento urbanístico intermunicipal y la constitución del carácter colectivo entre los entes locales implicados;
- e) la creación simplificada de los instrumentos de planificación municipal, para los Municipios que tienen una dimensión y complejidad territoriales reducidas y condiciones socio-económicas particulares;
- f) la promulgación de las medidas de salvaguardia ordinarias en el plazo de la aprobación de los instrumentos de planificación y de las de salvaguardia extraordinaria, con el fin de ordenar la suspensión de actuaciones de transformación urbanística-edificatoria del territorio tales que comprometan o que hagan más gravosa la ejecución de los instrumentos de planificación;
- g) la aplicación de las normas de salvaguardia por observar en el territorio de los Municipios desprovistos de instrumentos de planificación;
- h) la anulación de los instrumentos en contraste con la normativa urbanística y edificatoria estatal y regional vigente.

2. La planificación territorial regula los principales componentes de la ordenación del territorio y las correspondientes variantes estructurales, enlazando con

la programación y las políticas regionales y provinciales, apoyando formas de oportunas asociaciones municipales para la planificación local, determinando los posibles efectos conformadores de la propiedad o del territorio sobre los instrumentos de planificación municipal. La planificación territorial transpone y coordina las prescripciones referentes a las variantes medioambientales y territoriales constituidas por los recursos no renovables, así como, las vinculaciones territoriales, paisajísticas y medioambientales que derivan de los planes supralocales, de privativas disposiciones administrativas o de normas de ley. Con la Ley Regional se definen las modalidades con las cuales el instrumento de planificación territorial de coordinación provincial puede asumir valor de plan de protección en los sectores de protección de la naturaleza, de protección del medio ambiente, de las aguas y de la defensa del suelo, de la protección del paisaje y del patrimonio paisajístico, a condición que la definición de las relativas disposiciones suceda mediante acuerdos entre las Administraciones, incluso Estatales, competentes.

3. La Ley Regional regula los instrumentos territoriales a nivel local y pormenoriza en el ámbito de la planificación municipal o intermunicipal:

- a) el nivel estructural del gobierno del territorio que se refiere a todo el territorio municipal;
- b) el nivel operativo del gobierno del territorio;
- c) el nivel reglamentario urbanístico-edificatorio.

4. El nivel estructural del gobierno del territorio:

- a) determina las variantes territoriales y medioambientales;
- b) contiene las opciones estratégicas de transformación y de desarrollo del territorio, armonizándolas con la regulación de la protección y la revalorización de la integridad física y medioambiental, así como de la identidad cultural del propio territorio;
- c) transpone las vinculaciones morfológicas y descriptivas dispuestas por las planificaciones del sector o las concretas disposiciones administrativas o las normas de ley en materia del paisaje y del patrimonio paisajístico, las aguas y la defensa del suelo, la protección de la naturaleza y la protección del medio ambiente.

5. Las previsiones del nivel estructural del gobierno del territorio tienen valor conformador de la propiedad y de los otros derechos reales en los casos concernientes a las letras a) y c) del apartado 4.

6. El nivel operativo del gobierno del territorio, de conformidad con el nivel estructural a que se refiere el apartado 4, define las propuestas de uso de los inmuebles y regula las modalidades de ejecución de las actuaciones de transformación del territorio que se pondrán en marcha en el periodo de tiempo determinado por la Administración competente y de todos modos no superior a los cinco años, transcurridos los cuales pierde su validez.

7. El nivel operativo del gobierno del territorio tiene eficacia conformadora de los suelos y de la propiedad edificatoria junto con la obligación de realizar, al mismo tiempo, las actuaciones de transformación y las

dotaciones territoriales necesarias, las infraestructuras para la movilidad y las obras públicas indispensables para la funcionalidad de los nuevos asentamientos.

8. Las previsiones de la planificación del nivel operativo se ejecutan a través de las modalidades compensadoras y equidistributivas o mediante la expropiación por utilidad pública. Las previsiones urbanísticas no realizadas de las intervenciones públicas y privadas pierden su vigencia en el momento en que se adoptan las nuevas previsiones.

9. Para la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y de recuperación, la planificación de nivel operativo puede definir un nivel de viviendas de iniciativa pública o privada o bien mixta que prevea, en especial, la pluralidad de las funciones urbanísticas y edificatorias, las categorías de intervención y las casuales acciones de carácter social y económico, además de algunas formas de estímulo; la indicación de los órganos interesados en la promoción y la ejecución del programa; los ámbitos mínimos de intervención; la integración de los recursos públicos y privados; la integración de los instrumentos y también de gestión de los sectores de movilidad y de la producción de bienes y de servicios; los procedimientos administrativos y las modalidades concursales para acceder a las financiaciones públicas.

10. El nivel reglamentario urbanístico-edificatorio regula las modalidades de intervención y de gestión de los asentamientos existentes y de las áreas de conservación de las actividades agrícolas.

Art.16. *Niveles mínimos de las dotaciones territoriales*

1. La planificación y la programación del territorio prevén la dotación de equipamientos públicos y de servicios de interés público, colectivo y general para garantizar, en el territorio nacional, los niveles esenciales de aquellas prestaciones concernientes a los derechos civiles y sociales, así como la dotación de redes y de infraestructuras que consientan la accesibilidad a los equipamientos urbanos y territoriales y la movilidad de los ciudadanos y de las mercancías.

2. Constituyen las dotaciones territoriales esenciales, indispensables para la obtención de los niveles de calidad urbana y para la realización de las intervenciones orgánicas de recualificación de los tejidos edificatorios, además de la infraestructura del territorio, los inmuebles y las actividades de gestión creados para la provisión de los servicios correspondientes con los siguientes derechos de ciudadanía:

- a. salud, asistencia social y apoyo de la familia;
- b. instrucción, innovación e investigación;
- c. práctica de la libertad de religión;
- d. disfrute del tiempo libre, de las zonas verdes, de la cultura, del deporte y del espectáculo;
- e. movilidad y accesibilidad, transporte público y colectivo;
- f. disfrute del paisaje, del patrimonio histórico-artístico y del medio ambiente;
- g. apoyo a la iniciativa económica, en coherencia con la utilidad social y la seguridad del territorio y de los trabajadores;
- h. servicio de viviendas sociales.

3. La Ley Regional garantiza que los instrumentos del gobierno del territorio incluyan la planificación y la programación de la dotación y de la gestión de los servicios primarios, secundarios y de interés general, especificando las obras y los elementos de gestión necesarios para la satisfacción de los servicios relativos a los derechos a que se refiere el apartado 2. Las previsiones de las dotaciones territoriales analizan y documentan las necesidades presupuestarias pasadas y futuras, así como el estado efectivo de accesibilidad y de disfrute de los servicios públicos, de interés público y general, determinando las modalidades, los criterios y los parámetros técnicos y económicos a través de los cuales se asegura el abastecimiento y la calidad de tales servicios, en relación tanto con las políticas sociales, locales y supralocales, como a través del concurso de los entes privados.

4. Las previsiones a que se refiere el apartado 3 se conforman según los niveles mínimos especificados por decreto del Presidente del Gobierno, a propuesta del Ministro de Fomento (*Ministro delle infrastrutture*) y de acuerdo con la Conferencia Unificada, a que se refiere el artículo 8 del Decreto Legislativo 281/1997, de 28 de agosto y siguientes modificaciones, por promulgar dentro de los seis meses de la entrada en vigor de la presente Ley.

5. El decreto a que se refiere el apartado 4 especifica, en particular:

- a. los niveles mínimos esenciales de los servicios indispensables relativos a los derechos a que se refiere el apartado 2;
- b. los elementos económico-sociales que determinan la variación de los niveles mínimos esenciales a que se refiere la letra a), además de las modalidades con las cuales los niveles esenciales mínimos se ponen periódicamente al día, en función de la evolución económica y social del País;
- c. los elementos esenciales de protección de la higiene de la población, de los tejidos urbanos y del territorio, incluso con el fin de garantizar la salud pública, además de las prestaciones medioambientales y energéticas, con una referencia particular a la expansión de las fuentes de energía renovables y de ahorro energético;
- d. los criterios para la verificación de la calidad y de la efectividad de las prestaciones del servicio asignado y para la determinación de las cuencas de excelente uso, en relación con el nivel institucional conveniente para la realización y la gestión de las dotaciones territoriales;
- e. las categorías de las obras de urbanización primaria, secundaria y generales, establecidas su ampliación e su integración con Ley Regional, en relación con la calificación de los tejidos urbanos y del territorio.

6. Toda actuación de transformación urbanística y edificatoria del territorio está subordinada a la existencia o a la contextual realización de las obras de urbanización primaria, secundaria y general y contribuye al coste de tales obras. En las actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, el coste efectivo de las obras de urbanización primaria y secundaria por realizar está repartido

proporcionalmente, además del de las dotaciones territoriales, el de las atenuaciones y el de las compensaciones con relación a los impactos medioambientales de tales transformaciones. El coste efectivo de las obras de urbanización general está repartido en base a referencias paramétricas en el conjunto de las actuaciones que recaen en el territorio municipal. Los gravámenes estipulados se destinan a la realización de las obras de urbanización y a las dotaciones territoriales previstas por la planificación municipal.

7. La planificación define los ámbitos en los que puede ser propuesta la cesión gratuita por parte de los propietarios, individualmente o en forma de consorcio, de edificios destinados al servicio de vivienda social en relación con la necesidad local y en relación con la entidad y con el valor de la transformación, así como la ocasional dotación de alojamientos de precio tasado, concertado y social. Con la Ley Regional se regula el umbral mínimo de la citada cesión gratuita o dotación, además de los criterios y las modalidades de actuación de la transformación de tales ámbitos.

Art.17. Marcos de información y sistema informativo territorial

1. El Marco de información del territorio constituye el sistema integrado de las informaciones y de los datos indispensables para la comprensión de las condiciones, de las potencialidades, de las variantes territoriales y medioambientales y de las previsiones socioeconómicas de desarrollo. Esto provee la representación orgánica y la valoración del estado del territorio y de los procesos evolutivos que lo caracterizan y constituye una referencia indispensable para la definición de los objetivos y de los contenidos de la planificación territorial y del gobierno del territorio, además de para la valoración de los planes y de los programas de intervención.

2. El Marco de información contiene, en las formas y en los contenidos determinados con la Ley Regional, la lectura del territorio efectuada a través del análisis de los componentes ambientales, culturales y paisajísticos, económicos y sociales, demográficos y de infraestructura. Los Municipios, las Provincias y las Ciudades Metropolitanas, las Regiones y el Estado, solos o asociados entre ellos, participan en la formación y en la gestión del sistema informativo territorial que constituye la referencia informativa para la definición de los instrumentos de planificación del suelo y para la verificación de sus efectos, así como para el seguimiento del uso y de la reducción del uso del suelo.

3. Las Administraciones Públicas que desempeñan funciones de recogida, elaboración y puesta al día de datos y de informaciones correspondientes al territorio y al medio ambiente están obligadas a ponerlas a disposición de los entes territoriales que proceden a la predisposición de los planes y de los actos del gobierno del territorio, incluso de conformidad con la constitución del sistema informativo nacional y regional previsto por los apartados 1 y 2.

4. Las Regiones establecen, en conexión con las técnicas específicas establecidas por los organismos nacionales competentes, las modalidades para la recogida, la elaboración, la conservación y la difusión de

los datos, las características generales de los sistemas informativos geográficos y estadísticos además de las modalidades para asegurar la congruencia de los sistemas informativos territoriales previstos por el presente artículo, en coherencia con las indicaciones de carácter nacional, determinadas por el Estado, de acuerdo con la Conferencia Unificada a que se refiere el artículo 8 del Decreto Legislativo 281/1997, de 28 agosto y siguientes modificaciones.

5. Las Regiones determinan la transposición y las correspondientes modalidades de adquisición y de devolución de las informaciones concernientes a las variantes medioambientales y territoriales, incluso con el fin de poder disponer de un instrumento único de comunicación de las informaciones para la planificación y para las verificaciones de conformidad urbanística y de edificación. La Ley Regional regula las modalidades de colaboración y de intercambio de las informaciones y de la implementación de las mismas entre los entes territoriales de conformidad con la elaboración y puesta al día del marco de información de los planes, a que se refiere el apartado 3, y del seguimiento de la ejecución de los mismos.

Art.18. *Naturaleza del suelo rural*

1. El valor del suelo rural se reconoce como patrimonio de identidad y de biodiversidad, de las prácticas agronómicas y forestales sostenibles por preservar y revalorizar. La programación y la planificación del territorio persiguen la calidad y la sostenibilidad del desarrollo de las áreas agrícolas y del territorio no urbanizado, contraponiendo el uso del suelo incluso a través de la consolidación y la promoción del papel multifuncional desempeñado por la actividad agrícola, además de como medio frente al abandono y la carencia de mantenimiento del territorio, reconociendo el valor económico, social y cultural de la producción primaria y de los servicios medioambientales rentabilizados de las actividades agrícolas.

2. En ejecución de lo previsto por el apartado 1, las Regiones:

- a) aseguran que los instrumentos de planificación impidan, en el territorio no urbanizado, actuaciones de transformación de las construcciones, con excepción de las actuaciones estrechamente relacionadas con el ejercicio de las actividades agrícolas y multifuncionales correspondientes, respetando los parámetros comparativos con la calidad y la extensión de los cultivos realizados y con la capacidad productiva prevista por los planes de desarrollo empresarial;
- b) regulan las actuaciones de transformación urbanística y de edificaciones necesarias para el desarrollo de la agricultura y de las actividades multifuncionales conectadas con ellas y compatibles con la protección y la utilización de los recursos no renovables, con especial referencia al suelo y a los recursos hídricos;
- c) promueven, por vía ejecutiva, la recuperación del patrimonio edificado rural existente y consienten la edificación sólo si es necesaria para el renta de la finca y para la explotación de las actividades

agrícolas y de aquellas conectadas con ellas y para el mantenimiento del territorio.

3. Los instrumentos de programación y planificación territorial y del gobierno del territorio promueven medidas para la protección, la salvaguardia y la revalorización de los paisajes agrarios y montanos y, en particular, de las áreas de interés y con valor paisajístico-medioambiental.

Art.19. *Protección de los asentamientos históricos, calidad y regeneración urbana*

1. La planificación urbanística y del territorio persigue los objetivos de protección de los asentamientos históricos, de promoción de la calidad urbana y arquitectónica de la ciudad, además de la activación de los procesos de regeneración urbana.

2. Los Municipios, las Provincias, las Ciudades Metropolitanas y las Regiones, en el ámbito de las respectivas competencias, de conformidad con la protección de la identidad y de la funcionalidad de inmuebles y tejidos edificatorios, especifican en los instrumentos de planificación, de acuerdo con los órganos del Estado competentes, los inmuebles que presentan, individualmente o en conjunto, valor testimonial de la cultura y de la civilización relativos a:

- a. los tejidos edificables históricos y urbanos y los asentamientos históricos no urbanos;
- b. los tejidos urbanos consolidados que poseen un trazado urbanístico significativo;
- c. los asentamientos menores o aislados, las unidades de edificación y los espacios abiertos que poseen significativas y reconocibles características estructurales, tipológicas y formales.

3. Se mantiene en suspenso la competencia de los órganos del Estado de integrar una lista con los inmuebles especificados de conformidad con el apartado 2 con disposiciones administrativas propias.

4. Las transformaciones admisibles y los usos compatibles de los inmuebles especificados de conformidad con el apartado 2 están reguladas por los instrumentos del gobierno del territorio de los Municipios, de las Provincias o Ciudades Metropolitanas y de las Regiones, en el ámbito de las respectivas competencias, como se definen en la legislación regional. En el caso de que los citados inmuebles sean objeto de disposiciones inmediatamente preceptivas y vinculantes, definidas de acuerdo con los órganos competentes del Estado, los títulos habilitantes de obras y actividades, conformes a tales disposiciones, tienen lugar las autorizaciones de los citados órganos del Estado.

5. Los instrumentos de planificación, de conformidad con la promoción de la calidad urbana, tienden a garantizar, en las transformaciones urbanas y edificatorias, una adecuada articulación funcional de las propuestas de uso, una eficiente movilidad y accesibilidad a los asentamientos, una adecuada dotación de áreas verdes y de espacios para la colectividad y una correcta relación del mismo asentamiento con el contexto histórico-edificable, geomorfológico, medioambiental y paisajístico.

6. De conformidad con la recuperación de la identidad y de la funcionalidad de los inmuebles y de los tejidos edificatorios así como de la eliminación de las condiciones de degeneración, los instrumentos de planificación promueven la regeneración urbana, a través de actuaciones de conservación, de saneamiento, de requalificación y además a través de la sustitución de los tejidos edificatorios. Los Municipios, las Provincias, las Ciudades Metropolitanas y las Regiones, en el ámbito de sus respectivas competencias, integran las políticas de regeneración urbana con acciones de política social y asistencial, tendentes a la recuperación de la cohesión y de las solidaridades sociales, en particular en las zonas periféricas de las ciudades.

Art.20. Competencia

1. En el ámbito de la titularidad pública de la planificación del territorio, aun para el acrecentamiento de la calidad de las intervenciones y con el fin de procurar seguridad en su factibilidad, los instrumentos de planificación operativa a que se refiere el artículo 15, apartados 6 y siguientes, pueden prever formas de comparación competitiva adecuadas para promover y seleccionar la capacidad y los recursos empresariales y de proyecto privados y públicos, garantizando la publicidad y la transparencia del proceso y un tratamiento equitativo de la propiedad, así como asegurando la coherencia con el plan estructural a que se refiere el artículo 15, apartados 4 y 5, en el logro de los objetivos fijados por la administración pública.

2. La Ley Regional establece los casos en los que el recurrir a formas de concurrencia competencial es obligatorio y dicta sus modalidades operativas, aptas para garantizar la publicidad. La Ley Regional indica, además, las modalidades con las cuales los entes titulares de los derechos de edificación y promotores de las intervenciones de transformación participan también con contribuciones adicionales respecto a las establecidas por la normativa urbanística y edificatoria vigente, en la realización de las dotaciones de infraestructura, a que se refiere el artículo 16, y en las eventuales obras de atenuación de los impactos urbanísticos y medioambientales de las mismas intervenciones.

Art. 21. Equidistribución urbanística y normativa de los derechos de edificación

1. La equidistribución urbanística es una modalidad de ejecución cuyo fin es asegurar las transformaciones previstas por los instrumentos del gobierno del territorio, además de la igualdad de tratamiento entre las propiedades implicadas en las relativas previsiones a través de la repartición de las previsiones edificatorias y de las consiguientes cargas para las propiedades inmobiliarias que recaen en todo el ámbito objeto de transformación urbanística.

2. Las previsiones edificatorias y las correspondientes cargas se atribuyen a cada propietario incluido en un ámbito de transformación, como se establece en el plan del gobierno del territorio y en base a criterios generales determinados por la Región. Las previsiones edificatorias incluidas en el plan operativo

pierden eficacia transcurridos cinco años desde la fecha de la entrada en vigor de las mismas en caso de que no se haya realizado la estipulación del acto, de todos modos aplicado, que define las modalidades de actuación en el ámbito de transformación.

3. Los propietarios de los bienes inmuebles que entran en el ámbito territorial de transformación se asocian en las formas previstas por la normativa vigente en la materia. Las propuestas de uso de las áreas de interés están determinadas por el plan del gobierno del territorio y localizadas mediante la atribución de la edificabilidad concedida al ámbito de transformación en los inmuebles por transformar con la cesión, al mismo tiempo, al Municipio de los inmuebles necesarios para la realización de las dotaciones territoriales. Las dotaciones territoriales del ámbito de transformación están a cargo de los sujetos actuantes; la pertinente realización puede acaecer como rebaja de las cargas de urbanización primaria y secundaria, respetando la normativa comunitaria vigente en la materia.

4. Para la constitución de la forma asociativa privada a que se refiere el apartado 3 es suficiente el 50,1 por ciento del valor catastral de los bienes inmuebles que entran en el ámbito de transformación. En caso de falta de constitución de la forma asociativa el Municipio puede expropiar las áreas con el fin de volverlas a asignar mediante un procedimiento de ejecución pública. En caso de que, constituido el consorcio, haya propietarios no adheridos, aquéllos que representan el 50,1 por ciento del valor catastral están habilitados para promover la puesta en marcha del procedimiento expropiatorio en favor propio de las áreas y de las construcciones de los mismos propietarios no adheridos dentro de los plazos asignados por el Municipio. La indemnización expropiatoria, puesta a cargo del consorcio, debe corresponder al valor venal de los bienes expropiados reducido de los costes de urbanización establecidos mediante acuerdo.

5. El plan del gobierno del territorio especifica:

- a. los ámbitos territoriales en los que la ejecución acontece a través de la equidistribución urbanística que concierne al territorio por transformar, excluyendo las áreas agrícolas, los tejidos históricos y consolidados y las áreas no sujetas a transformación urbanística;
- b. la edificabilidad territorial atribuida a los ámbitos de transformaciones equidistributivas;
- c. la obligación de cesión de bienes inmuebles al Municipio para la realización de las dotaciones territoriales o de todos modos para espacios públicos, de utilidad pública, de interés general y colectivo;
- d. las modalidades de proyecto unitario del ámbito de transformación;
- e. cualquier otro criterio posterior o modalidad para la aplicación de la equidistribución urbanística no previsto por las letras a) y d).

6. El uso de las previsiones edificatorias sobreviene a continuación de un contrato de transferencia de edificabilidad. Con dicho contrato el propietario de los bienes que recaen en un ámbito de transformación urbanística trasfiere la previsión edificatoria a otra área que entra en el mismo ámbito de transformación, en los

límites de capacidad edificatoria determinados por el plan del gobierno del territorio y de conformidad con lo previsto en el apartado 5.

7. El Registro de la Propiedad de los Registros Inmobiliarios provee al Registro de los Contratos a que se refiere el apartado 6, así como a las eventuales servidumbres públicas u otros gravámenes. El Municipio instituye también _con el fin de verificar el cumplimiento de los límites de incremento máximos de la capacidad edificatoria_ un registro de los contratos de transferencia de las previsiones edificatorias estipuladas, dotado de un idóneo sistema informativo con base catastral.

Art.22. *Evaluación integrada de los planes y los programas del gobierno del territorio*

1. La evaluación integrada, igualmente en ejecución de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, se aplica a los instrumentos de planificación con el fin de:

- a) orientar las opciones del gobierno del territorio en base a los criterios de desarrollo sostenible;
- b) incrementar la eficacia y eficiencia de las decisiones asumidas en el procedimiento de formación de los planes y de los programas, garantizando su coherencia interna y externa;
- c) generar un sistema interrelacionado de planes y de programas que resulten adecuados, diferenciados y en relación de subsidiaridad, que garanticen la coherencia entre los diferentes niveles de planificación;
- d) predisponer los elementos y las modalidades para la verificación del grado de consecución de los objetivos;
- e) garantizar el uso de todas las informaciones disponibles que puedan ser razonablemente solicitadas, teniendo en cuenta los conocimientos, los contenidos y el nivel de detalle de los planes o de los programas, de su orden jerárquico y de las informaciones y de las evaluaciones obtenidas u obtenibles en el ámbito de otros niveles decisorios;
- f) explicitar las razones de las opciones asumidas en el curso de la elaboración de los planes y de los programas, además de las opciones relativas a la determinación de los ámbitos de transformación para los cuales es previsible la ejecución a través de la modalidad equidistributiva y establecer la capacidad edificatoria máxima admisible;
- g) anticipar en parte o, de todos modos, simplificar las actividades de la Evaluación de impacto ambiental para los proyectos generados por los planes o por los programas.

2. Para el logro de las finalidades a que se refiere el apartado 1 el proceso de evaluación integrada garantiza, incluso en coherencia con las líneas fundamentales de ordenación del territorio nacional definidas de conformidad con el artículo 11, una adecuada consideración de los efectos territoriales, medioambientales, sociales y económicos y de la salud humana de las opciones contenidas en los instrumentos de planificación, antes de su adopción, a través de la formación de balances socioeconómicos y territoriales-

ambientales, *ex ante*, *in itinere* y *ex post*, concernientes a la eficacia del proceso de planificación territorial y urbanística.

3. Las Leyes Regionales al definir los contenidos y las modalidades de desarrollo de la evaluación integrada —en relación con la articulación de la planificación— establecen, en especial, la integración en el proceso de planificación de las evaluaciones de los efectos territoriales, medioambientales, sociales, económicos y de la salud humana, especificados de conformidad al apartado 2.

Art. 23. *Fiscalidad urbanística e inmobiliaria*

1. El Gobierno es el encargado de adoptar, dentro de los dieciocho meses de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, uno o más decretos legislativos orientados a la reordenación y a la armonización del régimen fiscal urbanístico e inmobiliario, previniendo formas de equidistribución o de compensación territorial de carácter intermunicipal, además de incentivar las intervenciones de regeneración urbana, para la mejora cualitativa y de prestación de los edificios y de los relativos tejidos urbanos, con particular atención al ahorro energético. El decreto se ejerce respetando los siguientes principios y criterios directivos:

- a. la simplificación, armonización y selección de los impuestos concernientes al valor patrimonial de los inmuebles, al ciclo de transformación urbanística, de la producción edificatoria y de las transferencias inmobiliarias por lo que se refiere a los impuestos sobre el valor añadido, de registro, hipotecarios y catastrales y sobre el coste del trabajo. En particular, están previstas formas de neutralidad impositiva de las transferencias a que se refiere el artículo 21;
- b. la reordenación de los incentivos previstos por el artículo 1 de la Ley 449/1997, de 27 de diciembre y siguientes modificaciones, y de los incentivos de análoga finalidad establecidos por la legislación vigente en la materia, previniendo también la estabilización del régimen de los incentivos destinados a específicas categorías de intervención, con el fin de promover la seguridad de los edificios o de sus partes estructurales y tecnológicas, el ahorro energético, la eliminación de las barreras arquitectónicas y la adecuación de los establecimientos, así como activar un programa de comunicación y de asistencia a las familias y a las empresas para la más eficaz y eficiente finalización de los citados incentivos;
- c. la revisión de los criterios de elaboración del canon de construcción, con relación a la parte que se refiere al coste de la construcción, teniendo en cuenta, entre otras, las plusvalías inmobiliarias conseguidas tras las actuaciones públicas y de interés general, con el fin de consentir la promoción de la recuperación edificatoria y urbanística y la reutilización de las áreas abandonadas y degradadas, así como favorecer el proceso de sustitución edificatoria y de determinar los costes externos de naturaleza medioambiental, de infraestructura y territorial de las transformaciones urbanísticas.

2. Los esquemas de los Decretos Legislativos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, acompañados por una relación técnica, de conformidad con el artículo 11 *ter*, apartado 2, de la Ley 468/1978, de 5 de agosto y siguientes modificaciones, se someten al dictamen de las Comisiones parlamentarias competentes, una vez oída la Conferencia Permanente para las relaciones entre el Estado, las Regiones y las Provincias Autónomas de Trento y de Bolzano. Los decretos son promulgados aun a falta del mencionado dictamen, transcurridos treinta días desde la fecha de su notificación.

Art. 24. *Normativa edificatoria y de expropiación*

1. La actividad edificatoria constituye parte integrante del proceso de transformación y de desarrollo del territorio y está sujeta a títulos habilitantes expedidos por el Ayuntamiento al propietario del inmueble o a quien tenga título para solicitarlo o bien elaborado en base a presupuestos de conformidad con la normativa urbanística y edificatoria. El ejercicio de la transformación urbanística y edificatoria del territorio comporta la obligación de participar, incluso plenamente, en la incidencia de tal transformación sobre el territorio y sobre el medio ambiente.

2. La realización de las obras y de las intervenciones edificatorias está sujeta a la verificación de subsistencia de las condiciones de seguridad estática y sísmica, tecnológica y de ingeniería, de salubridad, de ahorro energético de los edificios y de los establecimientos en ellos instalados, así como de accesibilidad y superación de las barreras arquitectónicas.

3. Las definiciones de las intervenciones edificatorias, establecidas por la normativa vigente en la materia, constituyen una referencia homogénea en el territorio nacional de conformidad con la solicitud de los títulos habilitantes a que se refiere el apartado 4.

4. Son títulos habilitantes de obras y actividades el permiso de construcción y la licencia de apertura de usos y actividades, como están regulados en la normativa vigente en la materia. Tales títulos son necesarios, en caso de construcción, cuando la Administración competente deba expresar una evaluación sobre la transformación edificatoria y, en caso de apertura de usos y actividades, cuando la transformación se consienta como consecuencia de una certificación de conformidad con los instrumentos urbanísticos, los reglamentos y las prescripciones edificatorias.

5. De conformidad con el presente artículo, las Regiones determinan:

- a. los criterios para la normativa de las modalidades de construcción, con particular referencia al respeto de las normativas técnico-estéticas, higiénico-sanitarias, de seguridad y habitabilidad, además de la calidad de la prestación medioambiental y energética de los inmuebles;
- b. las modalidades y las condiciones de los procedimientos relativos a los títulos habilitantes de obras y actividades, su eficacia temporal y las condiciones de caducidad, fijando tiempos perentorios y resultados ciertos, previniendo que, en

caso de falta de respuesta por parte del Ayuntamiento, la solicitud se entiende que ha sido rechazada;

- c. las modalidades de sustitución, sancionadora y de resarcimiento del daño en caso de incumplimiento de las obligaciones relativas a la letra b) por parte de la administración municipal;
- d. las categorías de obras y los presupuestos de conformidad urbanística y edificatoria en base a las cuales el interesado tiene facultad de presentar una licencia de apertura de usos y actividades en lugar de la solicitud del permiso de construcción. En tal caso, se mantiene en suspenso el régimen sancionador penal, administrativo y civil previsto por el permiso de construcción;
- e. la normativa de naturaleza onerosa de las categorías de intervención edificatoria que comportan la transformación urbanística y edificatoria del territorio, además de las sanciones por el retraso o el impago de la contribución por construcción;
- f. las condiciones de interés público para la entrega del permiso de construcción en derogación de las previsiones de los instrumentos urbanísticos;

6. La expropiación de los bienes inmuebles o de los derechos relativos a los inmuebles puede ser dispuesto por la Administración para la ejecución de obras públicas, de utilidad pública o de interés público. Un bien se somete a la vinculación determinada para la expropiación en el momento efectivo del acto de aprobación del plan operativo del gobierno del territorio, predispuesto de conformidad con el artículo 15, apartados 6 y siguientes, o de otro instrumento equivalente determinado por el Ayuntamiento.

7. La vinculación predeterminada para la expropiación, a que se refiere el apartado 6, tiene una duración de cinco años, igual a la prevista en las previsiones edificatorias privadas a que se refiere el artículo 21. La vinculación predeterminada para la expropiación puede ser razonadamente reiterada, en correspondencia con lo dispuesto por el citado artículo 21, apartado 6, para las citadas previsiones edificatorias. En caso de reiteración de la misma debe ser prevista una indemnización, de conformidad con la normativa vigente en la materia.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Art.25. *Disposiciones transitorias*

1. Las Regiones, antes de los seis meses de la entrada en vigor de la presente Ley, predisponen la adecuación de la propia normativa vigente en materia del gobierno del territorio en base a los principios de la presente Ley.

Art.26. *Atribución al Gobierno para la reordenación y la coordinación de la legislación vigente*

1. El Gobierno es el encargado de adoptar —dentro de los seis meses de la fecha de la entrada en vigor de la

presente Ley, a propuesta del Presidente del Gobierno, junto con los Ministros relacionados, previo acuerdo en el seno de la Conferencia Permanente para las relaciones entre el Estado, las Regiones y las Provincias Autónomas de Trento y de Bolzano y previo dictamen de las Comisiones Parlamentarias competentes— uno o más decretos legislativos que aporten la indicación enunciada por las normas derogadas o invalidadas a consecuencia de la entrada en vigor de las normativas regionales previstas por la presente Ley, así como las eventuales modificaciones sancionadoras de las disposiciones vigentes, estrechamente relacionadas con los contenidos de la presente Ley.

2. En la ejecución del decreto a que se refiere el apartado 1, el Gobierno se atiene a los siguientes principios y criterios:

- a) la elaboración de un marco unitario en materia del gobierno del territorio, establecida la consideración prioritaria del nuevo sistema de relaciones institucionales derivante de los artículos 114, 117, 118 y 119 de la Constitución.
- b) la consideración prioritaria de la unidad jurídica y económica, de la protección de los niveles esenciales de las prestaciones concernientes a los derechos civiles y sociales, del respeto de las normas y de los

tratados internacionales y de la normativa comunitaria, de la protección del medio ambiente y del territorio, además de la incolumidad y la seguridad pública, respetando los principios generales en materia de los procedimientos administrativos;

- c) la coordinación formal de las disposiciones de principio y su eventual simplificación, en el ámbito de las atribuciones de las instituciones de la República.

Art.27. Informe para el Parlamento

1. Antes del 30 de abril de cada año el Gobierno presenta al Parlamento un informe sobre el estado de ejecución de la presente Ley, con particular referencia a las medidas de coordinación de los instrumentos de programación del territorio definidos por los diferentes entes institucionales de la República, a la consecución de las finalidades establecidas por el Título I, a las acciones realizadas para el logro de los niveles mínimos de dotaciones territoriales a que se refiere el artículo 16, además de la realización del sistema informativo territorial a que se refiere el artículo 17.

Traducción del italiano: Sagrario del Río Zamudio.