BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
AÑO CCCXLVI • MARTES 21 DE FEBRERO DE 2006 • NÚMERO 44

FASCÍCULO SEGUNDO

2975 *LEY 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana.*

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas 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.

PREÁMBULO

I

La Ley reguladora de la actividad urbanística marcó un giro notable en las formas de gestionar el suelo en el urbanismo español, y hay que atribuir, a favor de su aplicación, un fuerte incremento de la cantidad de suelo que se ha puesto en el mercado para la construcción de viviendas y otro tipo de edificaciones. Esta mayor oferta de solares ha permitido que el precio de las viviendas se mantenga en niveles discretos en comparación con los del resto de comunidades autónomas.

La continuada aplicación de la norma ha puesto de manifiesto, no obstante lo anterior, algunas carencias, deficiencias e interpretaciones no deseadas de la ley valenciana, al tiempo que los nuevos planteamientos de la ordenación del territorio y la incidencia que en la legislación estatal sobre el urbanismo ha tenido la intervención del Tribunal Constitucional y la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y su reciente

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA

modificación, requieren dotar a la Comunidad Valenciana de un nuevo marco jurídico donde converjan las funciones públicas relacionadas con la utilización del suelo.

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, en relación con el artículo 148.13 de la Constitución, atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en urbanismo y de ordenación del territorio. En el ejercicio de esta competencia se elabora la presente ley dotando a nuestra comunidad autónoma de una regulación legal cuyo objeto es la ordenación urbanística en el ámbito de la Comunidad Valenciana, mediante la regulación del régimen jurídico del suelo y la actividad administrativa de planeamiento urbanístico, la ejecución del mismo, de garantía de la legalidad y de fomento del mercado del suelo para la promoción social del mismo.

En los últimos diez años la idea de un desarrollo sostenible ha emergido como elemento fundamental de la planificación urbana. Existe una necesidad reconocida de aplicar estos principios como parte integral del planeamiento y el desarrollo urbano. La mejora de la calidad del medio ambiente, la protección del patrimonio urbano y el entorno cultural dentro y fuera de las ciudades, o el fomento de la vivienda social, se perfilan hoy como objetivos imprescindibles que deben guiar la planificación urbanística de nuestras ciudades.

La necesidad de crear una ciudad más sostenible se convierte así en uno de los mayores retos a los que se enfrentan los poderes públicos del siglo XXI, reto que la presente ley afronta decididamente dotando a nuestra comunidad del mecanismo legal necesario para diseñar políticas urbanísticas dirigidas a compatibilizar crecimiento y dinamismo económico con cohesión social, de forma que se alcance a conjugar las necesidades de crecimiento con los imperativos del desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

II

En desarrollo de una política territorial sostenible para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la nueva Ley urbanística valenciana tiene cuatro objetivos principales: reforzar los derechos de los propietarios de suelo, dotar de mayor transparencia y competitividad los procesos de selección del urbanizador y adjudicación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas, adecuar la regulación de los programas a la realidad socio-jurídica vigente y fomentar la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

Bajo estos objetivos, la ley parte de la concepción del urbanismo como una función pública desarrollada por las administraciones públicas competentes en la materia, a través de la cual planifican o definen el modelo urbanístico de ciudad; y lo desarrollan, con la participación de los propietarios, y demás operadores públicos y privados, de forma que también los ciudadanos, en cuanto sujetos particulares, tienen el derecho a intervenir y colaborar en la consecución de los objetivos expuestos.

La presente ley, al establecer el régimen urbanístico del suelo y el estatuto del propietario, parte del necesario respeto a las competencias estatales en la materia, de acuerdo con el bloque de constitucionalidad y con la doctrina del Tribunal Constitucional, del mismo modo que garantiza y respeta la autonomía municipal al otorgar a los ayuntamientos las competencias en urbanismo, quedando reservadas para la comunidad autónoma exclusivamente las que se refieren al control de la legalidad y al interés supramunicipal. La ley, dejando a salvo las competencias estatales, no regula las valoraciones, las expropiaciones ni los supuestos indemnizatorios, por ser estas materias atribuidas en exclusiva al Estado y venir reguladas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Lo que sí regula es el marco en el que deben establecerse las relaciones entre el urbanizador y el propietario para una adecuada gestión urbanística en lo que se refiere a la fijación de las reglas que deben presidir el establecimiento de la retribución al urbanizador en especie.

La ley refuerza la posición de los propietarios del suelo garantizando sus intereses legítimos en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, sin perjuicio del mantenimiento del principio en que se fundamenta el sistema relativo a considerar la producción de solares edificables como una típica función empresarial. Por eso, exige la previa definición de la obras de urbanización a desarrollar a fin de aclarar incertidumbres que posteriormente tienen su reflejo en el cálculo de los costes de urbanización y el necesario conocimiento del precio del suelo que se propone a efectos de pago en especie, así como al establecimiento de unos plazos razonables en los que sea posible un conocimiento efectivo de sus derechos y obligaciones por parte de los propietarios del suelo.

La ley, procurando salvaguardar al máximo el derecho que asiste a los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística de obtener cumplida información sobre las vicisitudes de su derecho de propiedad, mantiene y refuerza la necesidad de formular aviso a los titulares catastrales, con la convicción de que los propietarios de terrenos cumplirán, así mismo, con su obligación de inscribir y mantener actualizados sus datos en el catastro, porque de otra forma, su derecho a la información quedaría desvirtuado por el incumplimiento de sus propios deberes.

Se regula por primera vez en el ámbito de la Comunidad Valenciana uno de los problemas que más conflictos ha generado en las relaciones jurídicas entre el urbanizador y los propietarios de suelo. Nos referimos a las edificaciones consolidadas que se ven afectadas por la aprobación y posterior ejecución de programas de actuación integrada. La ley ha diseñado para tales situaciones un especial régimen jurídico destinado a mantener la integridad del patrimonio inicial de tales propietarios, minorando los costes de urbanización de manera que tales propietarios sólo tendrán que hacer frente al coste derivado de las mejoras y de los nuevos servicios implantados con la ejecución del programa.

III

El actual sistema de planificación urbanística valenciano rompió con el tradicional régimen español, basado en planes jerarquizados y rígidos. La diferenciación entre ordenación estructural y pormenorizada, adoptada como estándar por el resto de legislaciones urbanísticas autonómicas, ha permitido dotar de rigor a la actividad planificadora y clarificar la diferenciación del marco competencial que, en la materia, comparten la administración autonómica y la local.

La ruptura con el rígido principio de jerarquía entre planes, sustituido por su especialización según el tipo de determinaciones y con capacidad de interacción entre ellos, ha permitido unas respuestas más ágiles a la cambiante demanda social de diferentes productos inmobiliarios, y la mejor explotación de la escala más adecuada para los problemas que se abordan.

El modelo urbanístico de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, introdujo una serie de novedades en el ámbito de la ejecución del planeamiento con el objetivo, reconocido en el propio preámbulo de la ley, de incorporar el suelo al proceso urbanizador, de modo que el planeamiento no quede en mera exposición de intenciones, sino que se concrete en realidades tras su ejecución. La relectura de las figuras propias del urbanismo concertado, preexistentes en el derecho estatal, que se realizaba en la propia ley, y que se concretó en la regulación de los programas para el desarrollo de actuaciones

integradas y en la figura del urbanizador, tuvo por objeto dotar de mayor agilidad a la posterior fase de gestión urbanística, permitiendo la rápida ejecución de las infraestructuras y la pronta puesta en el mercado de los solares resultantes de las actuaciones integradas.

Una década después, los procesos que se diseñaron y las figuras que se crearon ya han desarrollado sus potencialidades, de modo que, en la actualidad, buena parte de las actuaciones urbanísticas iniciadas al amparo de aquella ley están, desde un punto de vista material, concluidas, y, desde un punto de vista jurídico, han empezado a recaer las primeras sentencias de los tribunales. Todo este bagaje de experiencia, consecuencia de la extraordinaria acogida que la ley tuvo en el dinámico tejido empresarial de la Comunidad Valenciana, debe ser recogido y, en particular, las disfunciones apreciadas y reconducidas. La eficacia con que la norma ha sido aceptada y la positiva incidencia ejercida en el mercado del suelo permiten considerar que la ley de 1994 es un instrumento positivo para la consecución de los fines públicos establecidos en la Constitución. Por ello, el tratamiento de la ejecución del planeamiento en la nueva ley debe ser considerado, no como una tarea de innovación normativa, sino más bien, como una tarea de mejora que, manteniendo los principios que han permitido alcanzar la actual eficacia del modelo de gestión urbanística valenciano, permita reconducir la aplicación práctica de la norma y adecuarla al ordenamiento jurídico, interpretado en su conjunto, máxime después de las diversas incidencias acontecidas desde la entrada en vigor de la anterior ley.

En este sentido, la ley ha optado por un modelo que afirma la competencia autonómica, al tiempo que respeta los principios de la legislación estatal, tanto en materia de régimen del suelo y valoraciones, como en materia de contratos de las administraciones públicas, así como de procedimiento administrativo común.

La afirmación de la competencia autonómica para la regulación de los programas de actuación integrada, no sólo en su vertiente sustantiva, como instrumentos de ordenación, sino también en lo tocante al procedimiento para su aprobación y adjudicación, se asienta en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía y la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que declaró la inconstitucionalidad de determinados preceptos del Texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1992, y, entre otros, de los artículos 177 y siguientes reguladores de los programas de actuación urbanística y de las modalidades o procedimientos para su adjudicación, por entender que el modo de adjudicación de los indicados programas formaba parte de la materia urbanismo, y, en consecuencia, resultaba de competencia autonómica.

Así, el título competencial que habilita a la Comunidad Valenciana para la regulación del urbanismo, mediante norma con rango de ley, ampara la regulación del procedimiento de contratación, en aquellas materias que, en terminología urbanística clásica, podríamos denominar de 'urbanismo concertado', de modo que la cuestión planteada consiste en determinar las especialidades de contratación que, en su caso, quedan amparadas dentro del urbanismo; y la aplicabilidad de la norma estatal en materia de contratos de las administraciones públicas por vía supletoria.

El Tribunal Constitucional reconoce que: «el Estado carece de competencias para regular tales programas, así como para su adjudicación misma y, en consecuencia, no podría anudar ciertos efectos o consecuencias jurídicas a una institución cuya regulación no le compete», de modo que la adjudicación de programas de actuación urbanística constituye «una técnica urbanística que corresponde establecer a las comunidades autónomas». Este mismo criterio se reproduce en la sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, que declara inconstitucionales determinados preceptos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. En el marco de esta doctrina encuentran cabida las formulas de gestión indirecta en la proposición y ejecución del planeamiento ya contenidas en la Ley reguladora de la actividad urbanística.

El Programa de actuación Integrada es un instrumento de ordenación y, al tiempo una figura compleja que toma rasgos de los convenios administrativos, de los contratos administrativos, de los instrumentos de ordenación y de antiguas figuras de urbanismo concertado de las que es tributario.

La Ley define la actividad urbanística como una función pública atribuida a la Generalitat y a los municipios reservando la tramitación y aprobación de los programas de actuación integrada a los municipios. El objeto, pues, de los programas de actuación integrada está vinculado al giro o tráfico específico de la administración municipal, para satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de la administración 'contratante', lo que, para el supuesto presente, implica el reconocimiento de que la relación entre la administración y el urbanizador es un contrato especial, en los términos establecidos por la legislación estatal reguladora de la contratación pública. El régimen jurídico de estos contratos, de acuerdo con el artículo 7.1 del Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, está constituido por sus propias normas preferentemente, quedando como supletoria la legislación estatal en materia de contratos de las administraciones públicas.

Así se compatibiliza la legislación urbanística autonómica y la legislación estatal en materia de contratos de las administraciones públicas, puesto que la Ley urbanística valenciana contiene su propia regulación y, remite, para su aplicación supletoria, a las normas rectoras de la contratación administrativa. Se respeta, asimismo, el contenido patrimonial del derecho de propiedad constitucionalmente reconocido, expresado en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. En consecuencia, la legislación de contratos de las administraciones públicas no resulta directamente aplicable a los programas de actuación integrada, sino sólo en la medida en que la administración con competencia legislativa en la materia ha decidido su aplicación en ejercicio de su competencia normativa.

Partiendo de tales premisas, no ha de perderse de vista el contexto jurídico, social y económico en que se desenvuelve la actividad urbanística, cuyo desarrollo ha provocado un incremento importante de los operadores económicos encargados de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana, constituyendo en la actualidad uno de los sectores en alza en la configuración de su producto interior bruto. Ello exige de los poderes públicos la adopción de instrumentos que promuevan y garanticen una competencia efectiva entre todos los agentes económicos implicados, eliminando aquellos obstáculos que impidan la materialización de los principios que rigen actualmente en el derecho de la contratación pública, recogidos en el ámbito europeo en la recién Directiva 2.004/18/CE, del Parlamento Europeo y del Consell, de 31 de marzo de 2004, pendiente aún de transposición al ordenamiento jurídico interno.

Partiendo de la competencia autonómica en la materia, y desde el reconocimiento y respeto escrupuloso a la competencia del Estado para la transposición de la normativa europea en materia de contratación pública, la ley ha apostado decididamente por adherir la regulación jurídica de la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico con los principios reguladores de la contratación pública, convencida de que así se mejoran la transparencia y la competitividad en el procedimiento de selección y adjudicación de los programas de actuación integrada.

Dicha tarea de integración exige un esfuerzo importante de síntesis, capaz de aglutinar en un solo texto legal una regulación jurídica que consiga compatibilizar, en definitiva, la actividad urbanística de iniciativa particular con los principios de libre circulación de mercancías, libertad de establecimiento y libre prestación de servicios, así como los principios que de estas libertades se deriven, como son el principio de igualdad de trato, el principio de no discriminación, el principio de reconocimiento mutuo, el principio de proporcionalidad y el principio de transparencia. Principios cuya aplicación práctica ya reclamó en el año 1996 el Libro Verde de la Contratación Pública, adoptado por la Comisión Europea por medio de la Comunicación de 27 de noviembre de 1996, en la cual se recordaba la necesidad de someter la actividad contractual de todos los estados miembros, cualesquiera que sean los umbrales o la tipología de los contratos, a los principios del Tratado de la Unión Europea.

La permanente vocación europeísta de la Comunidad Valenciana, cuyos sectores estratégicos se encuentran fuertemente arraigados en el espacio económico europeo, ha de servir de impulso para la incorporación de tales principios a la actividad urbanística de los poderes públicos.

IV

En la gestión indirecta del Programa de actuación integrada, el agente urbanizador seleccionado por la administración en un procedimiento público, asume el cumplimiento de obligaciones de las que son sujetos pasivos los propietarios de suelo, a cambio de obtener la pertinente retribución por parte de los indicados propietarios del suelo, de manera que la administración se asegura un interlocutor y permite concretar el alcance y el modo de cumplimiento de las obligaciones que, legalmente, están atribuidas a los propietarios, controlando el proceso de cumplimiento de las mismas y las características y calidad de las obras de urbanización que han de serle cedidas, lo que sería del todo imposible si los propietarios de suelo intentaran cumplir individualmente dichas obligaciones.

Así se concreta el cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Estas obligaciones de los propietarios y los correlativos derechos de la administración no se ven alterados por la intervención del agente urbanizador que es un mero gestor que, por medio de la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, facilita tanto el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios de suelo como la participación de la administración actuante en las plusvalías generadas por la acción urbanística, asegurando la obtención de suelo público debidamente urbanizado y haciendo efectivo el cumplimiento del principio rector de la política social y económica establecido en el artículo 47 de la Constitución española. En todo caso, quien costea la intervención del urbanizador son los propietarios de suelo y no la administración, lo que impide configurar el Programa de actuación integrada como contrato administrativo típico.

Capítulo esencial de esta reforma legal es la nueva regulación del modo de seleccionar al urbanizador en el procedimiento de gestión indirecta de los programas de actuación integrada. Esta selección ha de basarse en criterios objetivos reglados que impidan toda desviación hacia el subjetivismo y que hagan previsibles las decisiones públicas para todos los afectados, en pie de igualdad y suscitando sana competencia entre ellos. Por eso, el presente texto legal ha optado por un procedimiento ágil en el que los ayuntamientos garanticen la aprobación y adjudicación del programa a la proposición económicamente más ventajosa desde el punto de vista de la ordenación urbanística y del territorio de sus municipios, procurando que la elección del modelo urbanístico más coincidente con el interés general no se haga atendiendo exclusivamente al precio más bajo, sino valorando en su conjunto la ordenación propuesta, la gestión urbanística de la actuación o la calidad y el diseño técnico de las soluciones aportadas para la ejecución de la urbanización para cada una de las propuestas de programación presentadas al concurso. La selección y adjudicación del Programa de actuación integrada se llevará a cabo, en definitiva, atendiendo a criterios estrictamente objetivos que permitan seleccionar la mejor propuesta sin controversia respecto a tal elección

Los cambios operados por la ley en el procedimiento de selección del urbanizador redundarán en una mayor transparencia y seguridad jurídica para todos los operadores, consiguiendo con ello que las decisiones administrativas se adopten con más y mejores elementos de juicio. La selección del urbanizador en el procedimiento de gestión indirecta se apoya, de esta manera, en los siguientes principios básicos:

1. Se establecen los instrumentos necesarios para facilitar la dirección y el impulso público del procedimiento en todos sus trámites, exigiendo de los ayuntamientos una labor activa en el desarrollo del mismo. Para ello se requiere la aprobación previa de unas bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada como ordenanza municipal. Y para cada actuación integrada se tendrán que aprobar, así mismo, unas bases particulares reguladoras, en las que se fijarán con claridad cuáles son las normas por las que se regirá el concurso de selección y adjudicación de cada programa. Se establece un único procedimiento de selección y adjudicación, exigiendo que el anuncio del concurso se publique, cualquiera que sea la cuantía estimada del programa en el Diario Oficial de la Unión Europea, facilitando con ello la máxima concurrencia competitiva.

2. Se reconoce la iniciativa particular para la presentación de propuestas de programa, incluyendo los documentos de planeamiento necesarios para ello, de conformidad con la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, del suelo y valoraciones. La presentación de una iniciativa no otorga, no obstante, ninguna ventaja a su promotor, que tendrá que someterse en igualdad de condiciones que el resto de concursantes al procedimiento competitivo diseñado por la ley.

3. La selección y adjudicación de los programas de actuación integrada se llevará a cabo, en un único acto, por medio de la ponderación adecuada de los criterios objetivos de adjudicación previamente definidos por los ayuntamientos en sus bases reguladoras. Tales criterios respetarán plenamente los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato, garantizando que la evaluación de las ofertas se realice en condiciones de competencia efectiva.

4. Se exige a todos los aspirantes a urbanizador el cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional establecidos por los ayuntamientos en las bases particulares reguladoras de cada programa, aplicándoles las mismas prohibiciones para contratar que las establecidas en el artículo 20 del Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de contratos de las administraciones públicas.

5. Se establece una separación nítida entre las figuras del urbanizador y del empresario constructor de las obras de urbanización. Mientras que al urbanizador le corresponderá redactar todos los documentos técnicos necesarios para la gestión del programa en su integridad, el empresario constructor tendrá que ejecutar las obras previamente definidas en el proyecto de urbanización aprobado por el ayuntamiento. Incluso reconociendo el carácter privado de la relación jurídica que une a ambos

operadores económicos, el empresario constructor tendrá que ser seleccionado por el urbanizador por medio de concurso o subasta, siguiendo un procedimiento en el que quede garantizada la efectividad de todos y cada uno de los principios reguladores de la contratación pública, estableciendo un sistema ágil de tutela administrativa que ratifique con plenas garantías jurídicas el cumplimiento de la normativa de contratación pública.

La ley prevé, con el objetivo de facilitar la gestión a los pequeños y medianos municipios, que en todas aquellas fases del procedimiento en que se requiera la elaboración de una documentación administrativa compleja, las entidades locales puedan acogerse a los modelos tipo que se establezcan mediante una orden de la conselleria competente en la materia. Con independencia de ello, y con eficacia jurídica supletoria en defecto de ordenanza municipal, la ley establece que por medio de decreto del Consell de la Generalitat se aprobarán unas bases generales reguladoras de la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la misma, de manera que quede mínimamente regulado en todo el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana el procedimiento de selección del urbanizador por medio del procedimiento de gestión indirecta, facilitando así que en todos los municipios puedan llevarse a cabo aquellas actuaciones urbanísticas que el interés público de cada ayuntamiento, en ejercicio de su autonomía y de la legitimidad que le confiere su representatividad democrática, tenga por conveniente, con respeto siempre a la legalidad y a la esfera de los intereses supramunicipales, cuya garantía compete a la comunidad autónoma.

La ley renuncia, finalmente, a implantar una ponderación fija o un gancho ajustable a cada criterio de adjudicación de los programas de actuación integrada, dejando que sean los ayuntamientos, bien directamente, bien por medio de la asunción de la ponderación que como modelo tipo fije la conselleria competente en urbanismo, los que la establezcan. Se refuerza así la necesaria autonomía municipal, al tiempo que se respetan las circunstancias específicas de cada caso concreto, sin prejuzgar la participación de cada criterio de adjudicación en la puntuación total del concurso, cuya concreción puede variar de uno a otro municipio en función de cuáles sean los intereses públicos en juego.

V

Por otro lado, adopta medidas adicionales de política social de vivienda, en el marco del Acuerdo de 22 de enero de 2003, aprobado por la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda, para avanzar en la línea de ofrecer viviendas a un precio razonable, que permitan a los valencianos acceder a una «vivienda de primera residencia» digna y adecuada como la Constitución garantiza. Para el logro de este beneficio social se establece que los planes definan la necesidad de prever la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, conforme determine la conselleria competente en vivienda, de manera que se asegure su puesta en servicio en el planeamiento de desarrollo y dentro del área de reparto preestablecida para la equidistribución de las cargas y los beneficios generados por el planeamiento.

En este contexto, se presta una atención especialísima a la garantía del derecho constitucional a la vivienda, como objetivo prioritario de actuación de los poderes públicos, incentivando y fomentando, a través de la misma, la reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección pública, A tal efecto, se establece una nueva regulación de los patrimonios públicos de suelo asignándoles funciones relacionadas con la oferta de suelo para viviendas sociales, exigiendo a los municipios de más de 10.000 habitantes que dediquen a la construcción de vivienda protegida, la totalidad de suelo que obtengan para la cesión del diez por ciento del aprovechamiento tipo derivada de la gestión del suelo urbanizable residencial. De acuerdo con el principio de acceso a la vivienda, la norma establece, finalmente, mecanismos que agilizarán la construcción de los solares existentes, incorporando de esta forma más viviendas al mercado y evitando retenciones especulativas de suelo urbanizado.

La ley asume la vigente regulación del Registro autonómico de patrimonios públicos municipales de suelo, establecida en su día por la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización, de la Generalitat Valenciana, que estará compuesto por el inventario de bienes municipales adscritos a cada patrimonio municipal del suelo que sean procedentes de la gestión urbanística, como instrumento auxiliar de colaboración y coordinación interadministrativa que facilite la ejecución de la política social de vivienda de la Generalitat.

VI

La ley aborda en su título IV la regulación de la actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística, articulando los mecanismos jurídicos imprescindibles para que el urbanismo pueda satisfacer con eficacia los fines públicos que tienen encomendados. En particular, se incorpora una relación de actos sujetos a licencia, se prevén los mecanismos jurídicos necesarios para conseguir la restauración del orden urbanístico infringido, insistiendo, sobretodo, en las medidas cautelares, que han de adoptarse cuando la edificación ilegal está aún en curso de ejecución, y se regula la inspección urbanística a fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajusten a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

En materia de disciplina urbanística se diseña un sistema claro de distribución de competencias entre municipios y comunidad autónoma, que es plenamente respetuoso con la autonomía municipal pero que, al mismo tiempo, atribuye a la administración autonómica competencias directas en aquellos casos en que hay un evidente interés supramunicipal implicado. Se prevé, además, un régimen detallado de infracciones urbanísticas, y la determinación concreta de las sanciones a aplicar. Con el objetivo de favorecer al máximo la efectividad de la restauración de la legalidad infringida, se regulan detalladamente los instrumentos de intervención administrativa, tanto de las medidas cautelares a adoptar para las obras y actividades en curso de ejecución, como de los medios de restauración de la realidad física alterada, habilitando incluso la posibilidad de imponer multas coercitivas y llegar, en casos extremos, a la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad cuando se incumpla por el interesado la orden de restauración acordada previamente, reforzando el carácter inexcusable del ejercicio por las administraciones públicas competentes de sus potestades de restauración del orden urbanístico infringido.

VII

Las disposiciones adicionales de la ley se ocupan, finalmente, de dar cumplimiento al deber de información interadministrativa en relación con los actos y acuerdos urbanísticos previsto el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, así como de otras cuestiones relativas al Consejo del Territorio y el Paisaje, la regulación básica de los convenios urbanísticos, y a las necesarias determinaciones que, sobre la previsión de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deben contenerse en los planes generales. Asimismo se adoptan las necesarias previsiones transitorias para la adecuación de los planes

municipales y demás instrumentos de planificación a las determinaciones de la ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

Esta ley tiene por objeto la ordenación de la actividad urbanística y de la utilización del suelo para su aprovechamiento racional de acuerdo con su función social, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, de acuerdo con los principios establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

Artículo 2. *Título competencial.*

La presente ley se aprueba de acuerdo con la competencia exclusiva, atribuida a la Generalitat por el Estatuto de autonomía de la Comunidad Valenciana y reconocida en el artículo 148.1.3.ª de la Constitución, sin perjuicio de las competencias estatales sobre la materia.

Artículo 3. *Actividad urbanística.*

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrollará conforme a lo dispuesto en esta Ley y en cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

Los particulares pueden participar en el desarrollo de la actividad urbanística en los términos indicados en el artículo 6 de la presente Ley.

2. La actividad urbanística comprende los siguientes aspectos:

a) El planeamiento urbanístico.
b) La ejecución del planeamiento urbanístico.
c) La garantía de la legalidad urbanística.
d) El fomento del mercado del suelo para su promoción social.

Artículo 4. *Objetivos y finalidades de la actividad administrativa en el urbanismo.*

La actividad urbanística, en todos los aspectos señalados en el artículo anterior, tiene los siguientes objetivos y finalidades:

a) Definir el régimen urbanístico del suelo, dentro del marco regulador del derecho estatal, con el fin de garantizar el cumplimiento de los derechos y deberes de la propiedad de los terrenos de acuerdo con la clasificación urbanística que tengan y su función social, de conformidad con el artículo 33 de la Constitución.

b) Fomentar la iniciativa privada y la libertad de empresa en el ámbito de la promoción urbanística y la edificación, dentro del marco definido por los poderes públicos al ordenar la economía general y la planificación, en garantía del derecho reconocido en el artículo 38 de la Constitución.

c) Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la calidad de vida, potenciando un desarrollo urbano sostenible dentro de los principios definidos en el artículo 45 de la Constitución.

d) Conservar y promover el patrimonio histórico, cultural, paisajístico y arquitectónico.

e) Garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos, establecido en el artículo 47 de la Constitución, mediante la promoción de suelo asequible y el fomento de la edificación y rehabilitación de viviendas en régimen de protección pública.

f) Equidistribuir los beneficios y cargas de la actividad urbanística, de manera que todos los interesados obtengan y soporten la parte que les corresponda, asegurando de manera especial la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, en cumplimiento del artículo 47, segundo párrafo, de la Constitución.

Artículo 5. *Competencia para la actividad administrativa en el urbanismo.*

1. La Generalitat y los Municipios comparten la responsabilidad de la actividad urbanística según determina esta Ley. Corresponden a los Municipios, además de las competencias urbanísticas que la Ley les atribuya, las que no estén expresamente atribuidas a La Generalitat. Dentro de cada una de estas Administraciones, el ejercicio de la competencia corresponderá al órgano que determina la presente Ley respetando, en todo caso, las normas reguladoras de su organización interna.

2. Las competencias urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la Ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el suelo. La ordenación urbanística deberá facilitar el desarrollo de las distintas acciones administrativas resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas.

3. La intervención administrativa en urbanismo respetará la garantía institucional de la autonomía local, recogida en el artículo 140 de la Constitución. La intervención de la Administración de La Generalitat se centrará en los aspectos de interés supramunicipal regulados en el artículo 85 de esta Ley, con especial atención a la ordenación del territorio o la preservación del medio ambiente, mediante el ejercicio de sus potestades administrativas.

Artículo 6. *Participación de los particulares.*

1. Las personas privadas podrán formular iniciativas y propuestas para el desarrollo de la actividad urbanística y colaborar en ella en los términos de la presente Ley.

2. Asimismo participarán en la adopción de las decisiones mediante los trámites de información pública y audiencia que se disponen en los respectivos procedimientos.

3. Los particulares tienen derecho a formular alegaciones y peticiones en relación con la actividad urbanística, las cuales se regirán por las normas generales del procedimiento administrativo común y las que regulan el ejercicio del derecho de petición, sin perjuicio de las particularidades de los procedimientos establecidos en la presente Ley.

4. Todo interesado tiene derecho a que la Administración competente le informe por escrito, en el plazo de un mes, del régimen y condiciones de ordenación, gestión, uso, aprovechamiento y programación urbanísticos aplicables a una parcela o ámbito determinado.

5. Se reconoce a todos los ciudadanos, propietarios o no, la participación en la actividad administrativa de ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el Título III de esta Ley.

6. Los Ayuntamientos deben establecer cauces de participación de los ciudadanos, además de los trámites de información pública, en las decisiones que afecten a la ordenación y ejecución de los planes y proyectos con incidencia en el territorio, cuya promoción les corresponda. Asimismo los Ayuntamientos intervendrán en las Juntas de Participación de Territorio y Paisaje, y en cuantas otras instituciones de participación de ámbito supramunicipal puedan crearse al amparo de la legislación en materia de

territorio y paisaje de acuerdo con lo que establezca su legislación reguladora.

Artículo 7. *Acción pública.*

La acción para exigir ante las Administraciones Públicas y los Juzgados y Tribunales del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo el cumplimiento de la legislación urbanística y de ordenación del territorio, así como de los instrumentos de planeamiento y de ejecución del mismo, se ejercerá de conformidad con la legislación estatal aplicable. Los plazos y procedimientos del ejercicio de las acciones serán los determinados para cada una de ellas en las normas sustantivas y procesales aplicables, según la naturaleza de la actividad o inactividad impugnada y el órgano administrativo o judicial ante el que se formulen.

Artículo 8. *Normas de aplicación directa.*

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.
2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.
3. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.
4. Mientras no exista Plan que lo autorice, no puede edificarse con altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables. Se exceptúan de la regla anterior los solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, en los que sólo se autorizarán alturas que no rebasen ni la de los edificios de mayor antigüedad, ni la media de las existentes en el tramo de la calle correspondiente a la manzana a la que deba dar frente la nueva construcción.
5. En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley de La Generalitat reguladora del Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas anteriores.
6. Los Planes y proyectos de urbanización deben respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo y estatuto del propietario

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 9. *Clases de suelo.*

Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 10. *Suelo urbano.*

1. Son suelo urbano:

a) Los solares.
b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.
c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

2. Tendrá la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada el terreno que el Plan sujete al régimen de actuaciones aisladas.
3. Se considera suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique así porque:

a) Aun habiendo estado previamente urbanizado se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.
b) Configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Artículo 11. *Solares.*

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.
2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.
d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.

Artículo 12. *Suelo urbanizable.*

1. El planeamiento clasificará como suelo urbanizable los terrenos que pretenda incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordena-

ción estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.

2. La clasificación como suelo urbanizable por el Plan General supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación, que se regula en el artículo siguiente. Dicha clasificación implica la sujeción de los terrenos al régimen de las Actuaciones Integradas para poder desarrollar su urbanización. Cuando la clasificación como suelo urbanizable sea establecida mediante Plan Parcial modificativo del Plan General, se exigirá la simultánea programación de los terrenos, y la caducidad de su correspondiente Programa comportará el decaimiento de su clasificación en tanto no se acuerden justificadamente otras medidas.

Artículo 13. *Régimen del suelo urbanizable sin programación.*

Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:

a) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establezca el planeamiento aplicable.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.

c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y la legislación agraria.

Artículo 14. *Actuaciones Integradas.*

Actuación Integrada es la que se desarrolla mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación. Los Planes preverán la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretendan urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

a) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o

b) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

c) Se estime necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

Artículo 15. *Actuaciones Aisladas.*

1. Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes. La parcela que sea objeto de una Actuación Aislada deberá reunir las características mínimas necesarias para cumplir con las reglas de parcelación urbanística.

2. El Plan, respetando lo dispuesto en el artículo anterior, podrá prever las Actuaciones Aisladas en estos casos:

a) Para edificar los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ya ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.

b) Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.

c) Cuando sea más oportuno para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes, en especial, respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.

Artículo 16. *Suelo no urbanizable.*

Es suelo no urbanizable aquel que ha sido así clasificado de acuerdo con la Ley del Suelo No Urbanizable. Procederá necesariamente esta clasificación para los terrenos que deban ser preservados permanentemente del proceso urbanizador de acuerdo con dicha Ley, a la que se ajustará su régimen jurídico urbanístico y aquellos no necesarios para un desarrollo urbano acordado y sostenible según el modelo territorial y urbano establecido.

Artículo 17. *Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.*

En defecto de Plan, el suelo que no tenga la condición de solar conforme al artículo 11, ni deba clasificarse urbano conforme a los artículos 8.4 y 10, tendrá la consideración de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley y de la reguladora del Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO II

Estatuto de la propiedad del suelo

SECCIÓN 1.ª PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 18. *Estatuto de la propiedad del suelo.*

La propiedad del suelo confiere a su titular los derechos y deberes establecidos en la legislación estatal, así como los derivados de la presente Ley y, en su virtud, de la ordenación y programación urbanística, en cuyos términos se han de cumplir o ejercer.

Artículo 19. *Ejercicio de los derechos de los propietarios.*

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en ésta u otras Leyes o, en virtud de ellas, por los Planes y Programas con arreglo a la clasificación de los predios.

Sección 2.ª Derechos y deberes de los propietarios de suelo

Artículo 20. *Derechos de los propietarios de suelo urbano.*

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.

Artículo 21. *Deberes de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la presente Ley y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.

2. En suelo urbano son coincidentes los aprovechamientos objetivo y subjetivo, sin perjuicio de lo que resulte de aplicar los criterios establecidos en los artículos 55 y 56 de la presente ley para la delimitación de áreas de reparto y la limitación y el cálculo del aprovechamiento tipo. En lo demás, será aplicable el régimen previsto en el artículo 23 con las menores cargas de urbanización que permita la proximidad de la actuación a las redes de servicio.

3. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.

4. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:

a) Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento.

b) Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.

Tanto en el supuesto de este apartado, como en el del apartado a) anterior, cuando la sujeción del terreno al régimen de Actuaciones Integradas implique modificación de la ordenación estructural, la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior corresponderá a la Administración Autonómica. En todo caso, habrá de tratarse, cuanto menos, de manzanas completas o terrenos dotacionales, y nunca de parcelas aisladas.

c) Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la Administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada. No será requisito para esta modalidad de Actuación Integrada la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la Administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.

Artículo 22. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.*

1. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.

2. La ley reconoce la iniciativa particular en régimen de libertad de empresa para promover dicha transformación urbanística. La prelación de la iniciativa pública y de la gestión directa de los Programas podrá ser acordada en atención a las circunstancias concretas de la actuación, mediante decisión motivada. Serán nulos los actos o disposiciones que excluyan permanentemente o sin plazo justificado la iniciativa privada en la programación del suelo urbanizable.

3. La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.

4. En tanto no se apruebe y adjudique el correspondiente Programa, los propietarios de suelo tienen derecho a usar y disfrutar de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, con el régimen establecido en el artículo 16 para el suelo no urbanizable.

Artículo 23. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:

a) Ceder gratuitamente y libres de cargas a la Administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento.

Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.

b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo. La administración actuante costeará la parte proporcional de las cargas de urbanización correspondiente al citado porcentaje, pudiendo aminorar su contribución en la cuantía que se determine al aprobar el oportuno Plan General. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán afectas al patrimonio público de suelo.

c) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

d) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.

Artículo 24. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.*

Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán los derechos y deberes que se regulan en su legislación específica, estatal y autonómica.

Sección 3.ª Afección de las fincas al cumplimiento de los deberes urbanísticos

Artículo 25. *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes urbanísticos de la propiedad. El régimen jurídico de la finca, de sus sucesivos titulares y de las enajenaciones que sobre la misma se produzcan será el previsto en la legislación vigente.

Artículo 26. *Declaración de obra nueva.*

1. Para el otorgamiento de la escritura de declaración de obra, terminada o en construcción, así como para el otorgamiento de la escritura de segregación, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, los Notarios y Registradores deberán exigir los requisitos establecidos en la legislación vigente. Iguales requisitos serán exigidos en las modificaciones de los referidos actos jurídicos.

2. En caso de obtención de la licencia de obras por silencio administrativo, ésta se acreditará al Notario autorizante de la escritura mediante la aportación de la solicitud de la licencia presentada con la antelación necesaria respecto de la fecha de otorgamiento de la escritura, con la manifestación expresa del declarante, bajo su responsabilidad, de no haber obtenido resolución administrativa expresa dentro del plazo legal.

CAPÍTULO III

Áreas semiconsolidadas

Artículo 27. *Áreas semiconsolidadas.*

1. Las áreas semiconsolidadas entendiendo por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta podrán ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, según corresponda, conforme a lo previsto en los artículos 14 y 15.

2. En aquellas en que la ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva urbanización, bien el mantenimiento para ellas del régimen de Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas.

3. En el caso de existencia de suelos donde se presenten edificaciones cuyo derecho se encuentre ya incorporado al patrimonio de sus titulares y estén integrados en unidades geográficas homogéneas que no dispongan de características ni servicios propios del suelo urbano, todo eso en los términos que reglamentariamente se determinen y cuya densidad residencial bruta no supere las 2 viviendas por hectárea, podrán clasificarse o reclasificarse como suelo no urbanizable y desarrollarse mediante plan especial de acuerdo con lo que se establece para esta circunstancia en la legislación vigente del suelo no urbanizable.

Artículo 28. *Tratamiento para las edificaciones consolidadas en el régimen de Actuaciones Integradas.*

1. Las edificaciones consolidadas pueden ser incluidas en Actuaciones Integradas. Su inclusión no limita los deberes urbanísticos de su titular, salvo en el supuesto previsto en el apartado siguiente.

2. Cuando por las construcciones y usos legalmente consolidados en un inmueble, su propietario justifique mediante informe técnico que el valor que éste tenía antes de la actuación urbanística supera el de los derechos que en ella que correspondan, podrá renunciar a éstos instando la indemnización en metálico de su propiedad conforme al artículo 162.3.

3. En las actuaciones urbanizadoras que no supongan primera implantación de servicios para edificios o instalaciones preexistentes, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios, no cabrá imponer a la propiedad de los referidos edificios el pago de cuotas por los costes de urbanización de los mismos, salvo que su devengo se difiera hasta el momento de su reedificación, quedando la parcela afecta al pago del canon de urbanización, cuyo pago quedará afecto registralmente. A tal fin, el programa contendrá una propuesta de ordenanza reguladora del citado canon de urbanización que será aprobada junto con el Programa de actuación integrada. Las edificaciones preexistentes abonarán, en todo caso, los costes de urbanización correspondientes a los nuevos servicios implantados.

En las actuaciones urbanizadoras desarrolladas por gestión directa sin Programa de Actuación Integrada, la Administración actuante podrá repercutir el coste de las obras de urbanización mediante la imposición de un canon de urbanización.

4. No obstante, se exceptúa la regla del número 3 anterior y, en consecuencia, se impondrán los costes de urbanización, sin aplazamiento o exoneración, en los siguientes casos:

a) Cuando el edificio o instalación preexistente sirva para el desarrollo de actividades económicas que precisen de los servicios de la nueva urbanización para legitimar su permanencia en normal funcionamiento.

b) Cuando el inmueble se beneficie de un cambio de uso o aumento de aprovechamiento previsto por el nuevo plan.

c) Cuando el edificio o instalación haya sido provisionalmente autorizado, o se encuentre en estado ruinoso, o proceda adoptar respecto a ellos medidas de restauración de la legalidad.

d) Cuando la permanencia del edificio o instalación sea radicalmente incompatible con la nueva urbanización, sin perjuicio de la indemnización que corresponda en cada caso por el derribo o erradicación del edificio o instalación y del derecho del dueño a instar lo dispuesto en el número 2 anterior.

5. La Administración podrá imponer al Urbanizador la obligación de soportar los costes de urbanización que sean objeto de aplazamiento o exoneración, según lo dispuesto en el apartado 3. En tal caso, compensará al Urbanizador con la parte del excedente de aprovechamiento equivalente a dicha obligación.

Artículo 29. *Remisión de las edificaciones consolidadas al régimen de Actuaciones Aisladas.*

1. Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas.

Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.

2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne

Artículo 30. *Exceso de aprovechamiento consolidado.*

1. Cuando la edificación consolidada sea superior al aprovechamiento objetivo previsto por el plan, el exceso que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le correspondan a éste, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada.

2. En estas edificaciones se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que éstas no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

CAPÍTULO IV

Valoraciones

Artículo 31. *Criterio de aplicación de las reglas de valoración.*

Las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán las establecidas en la legislación estatal vigente.

Artículo 32. *Momento al que han de referirse las valoraciones.*

El propietario que no quiera contribuir a las cargas del Programa podrá renunciar a los beneficios que se deriven de las condiciones de desarrollo establecidas por el mismo, exigiendo ser compensado por los derechos que correspondan a su inmueble en el momento de la iniciación del correspondiente procedimiento, en los términos previstos en el artículo 162.3 de la presente Ley.

CAPÍTULO V

Responsabilidad patrimonial de la administración por el ejercicio de potestades urbanísticas

Artículo 33. *Principio de no indemnización por el ejercicio de potestades urbanísticas.*

De conformidad con lo establecido en la legislación estatal vigente, la ordenación del uso de los terrenos y construcciones fijada en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

CAPÍTULO VI

Conceptos fundamentales para el régimen urbanístico del suelo

Artículo 34. *Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.*

A los efectos de esta Ley, y de los instrumentos de planeamiento y de ejecución del planeamiento desarrollados a su amparo, se aplicarán los siguientes conceptos:

a) Aprovechamiento objetivo: aprovechamiento objetivo, o aprovechamiento real, es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

b) Aprovechamiento subjetivo: aprovechamiento subjetivo, o aprovechamiento susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es lo que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento del excedente cuando ésta proceda.

c) Aprovechamiento tipo: aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

d) Excedente de aprovechamiento: excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

e) Compensación del excedente de aprovechamiento: compensación de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que se compensa onerosamente el derecho a construir el excedente de aprovechamiento que presenta un terreno. Los excedentes de aprovechamiento se compensan cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o indemnizándole por su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo compensado previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

TÍTULO II

Actividad administrativa de planeamiento urbanístico

Artículo 35. *La actividad urbanística de planeamiento.*

La actividad urbanística de planeamiento comprende todas las actuaciones tendentes a ordenar el destino de los terrenos, su utilización y las construcciones en ellos previstas, así como las acciones públicas o privadas precisas para su transformación o conservación, y las condiciones y plazos en que éstas han de cumplirse, atendiendo a las necesidades de la población y del equilibrio territorial.

CAPÍTULO I

La ordenación

Artículo 36. *Ordenación estructural.*

1. Constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
b) Clasificación del suelo.
c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.
e) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural para todo el territorio municipal.
3. La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación estructural corresponde a la Generalitat.

Artículo 37. *Ordenación pormenorizada.*

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
c) Fijación de alineaciones y rasantes.
d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
g) Ordenanzas generales de edificación.
h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 38. *Instrumentos de planeamiento de carácter espacial.*

El territorio de la Comunitat Valenciana se ordenará mediante los Instrumentos regulados en la legislación autonómica sobre ordenación del territorio y protección del paisaje y los siguientes:

a) Planes Generales, que definen el modelo de evolución urbana y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos y los desarrollan pormenorizadamente en todo o parte del suelo urbano.
b) Planes Parciales, que, siguiendo las directrices del Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable.
c) Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.
d) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
e) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines, y otros bienes del patrimonio cultural valenciano, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración que merezcan los mismos y con su legislación reguladora.
f) Estudios de detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas por los Planes Generales o Parciales.

Artículo 39. *Instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión.*

La ordenación del proceso de gestión, urbanización y edificación del suelo se regulará mediante los siguientes Instrumentos de planeamiento:

a) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, las condiciones y cargas de urbanización, fijando los plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos y garantías.

b) Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, en suelos urbanos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29, fijando los plazos, compromisos, condiciones de urbanización o edificación y rehabilitación, especificando su alcance y modalidad, y designando su promotor, con sus compromisos y garantías.

Artículo 40. *Reglamento e Instrucciones de Planeamiento.*

1. Por Decreto del Consell de La Generalitat se aprobará un Reglamento de Planeamiento y, en su caso, se determinarán los requisitos mínimos de calidad, sustanciales y formales, a satisfacer por los Planes, pudiéndose precisar y aumentar los estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas exigidos por esta Ley.

2. El conseller competente en materia de urbanismo, previo dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, puede dictar instrucciones que orienten sobre objetivos y prioridades de los Planes e ilustren los problemas más comunes que en ellos convenga resolver. Estas Instrucciones se aprobarán mediante Orden, se publicarán, en extracto y para conocimiento general, en el Diari Oficial de La Generalitat Valenciana, y serán vinculantes para los órganos urbanísticos dependientes de la Administración Autonómica.

Artículo 41. *Reglamento de zonas de ordenación urbanística.*

A fin de homogeneizar las normas urbanísticas de los distintos Planes, mediante Decreto del Consell de La Generalitat se aprobará un Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística. Excepcionalmente, los planes podrán contener su propia regulación cuando razones específicas de carácter local lo aconsejen y así se justifique.

Artículo 42. *Las Ordenanzas municipales.*

1. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

2. Mediante ordenanza municipal se regularán:

a) Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.

b) Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.

c) La imposición del canon de urbanización.

d) Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación, para el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.

e) Las bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.

f) Aquellas otras materias establecidas por esta Ley.

CAPÍTULO III

Determinaciones de ordenación estructural

Sección 1.ª Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Artículo 43. *Objeto.*

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:

1. Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de La Generalitat manifestada en los principios contenidos en la legislación en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje y, en especial, a los instrumentos que la desarrollen, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.

2. Identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Artículo 44. *Contenido.*

1. El contenido de las Directrices se adecuará a las características del municipio y, en todo caso, deberán:

a) Señalar las oportunidades, diagnosticar los principales problemas y formular los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.

b) Determinar la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento detallado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas previstas y regulando las bases orientativas y criterios de baremación que estas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivada.

c) Establecer los criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización. La modificación sustancial o global de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio comportará la revisión del plan.

2. Las Directrices son determinaciones esenciales con vocación de permanencia. Las futuras modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán justificarse en el mejor cumplimiento de tales directrices.

3. Las Directrices se formularán de forma concreta y precisa, y sus criterios tendrán carácter vinculante.

Artículo 45. *Directrices relativas a la sostenibilidad.*

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la consecución de la sostenibilidad del municipio y, en concreto y como mínimo, respecto de:

1. La utilización racional del suelo:

a) Fijarán el criterio intensivo o extensivo de ocupación del suelo que se propone para el desarrollo urbanís-

tico respecto a cada parte del término municipal, justificando expresamente la asignación de intensidades de edificación o tipos edificatorios que conlleven alta densidad urbana o modelos de ocupación dispersa del territorio.

b) Indicarán de forma expresa el índice máximo de ocupación de suelo a los efectos previstos en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje.

c) Establecerán los criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y las necesidades de ampliación de la red primaria que eso exija cuando se trate de aumentar la superficie de suelo urbanizable en principio prevista por el plan.

d) Determinarán la secuencia lógica del desarrollo y las condiciones objetivas que regulen la incorporación al proceso urbanizador de las previsiones ya fijadas en el planeamiento en los términos señalados en el punto 1, apartado b) del artículo anterior, así como también establecerán los criterios para dirimir la posible incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y las necesidades de ampliación de la Red Primaria que ello exija cuando se trate de aumentar la superficie de suelo urbanizable en principio prevista por el Plan.

e) Determinarán los criterios para preservar terrenos del proceso urbanizador aun cuando éstos no presenten valores ni riesgos naturales intrínsecos, tales como evitar conurbaciones no deseables, limitar expansiones hipertrofiadas del desarrollo urbano, asegurar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales, configurar entornos paisajísticos abiertos para dotar de calidad de vida a los núcleos urbanos, separar usos incompatibles, preservar el carácter intermunicipal del viario, evitar tanto la excesiva dispersión como la concentración de asentamientos u otros fines análogos tendentes a vertebrar el desarrollo urbano y territorial. Justificadamente las Directrices pueden prohibir las reclasificaciones en todo el término municipal.

2. El uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad:

a) Establecerán el límite potencial de suministro de agua en el municipio, en función de los estudios específicos de capacidad de la masa de agua de la que se suministre, de su posible incremento mediante desalación y de los informes del organismo responsable de la cuenca hidrográfica. Asimismo fijarán los caudales estimados para cada uso con los que debe ser calculada la demanda en las actuaciones urbanísticas que se acometan en desarrollo del plan.

b) Fijarán los criterios exigibles a las actuaciones urbanísticas en aras a conseguir la máxima reutilización de las aguas residuales.

c) Determinarán el régimen de compatibilidad de usos en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones que el propio plan delimite, conforme a lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y protección del paisaje, o que vengan establecidas como consecuencia de la legislación en materia de aguas.

3. La protección del medio natural:

a) Establecerán estrategias y objetivos para la protección de los espacios a los que se refiere la legislación sobre ordenación del territorio y protección del paisaje, que deba incorporar por hallarse en el ámbito del plan.

b) Establecerán los criterios de protección que han servido de base para la clasificación del suelo no urbanizable, tanto común como protegido, a los que deberán ajustarse sus modificaciones. De igual modo, los criterios cuantitativos y cualitativos para perfeccionar su delimitación y limitar la clasificación de suelos urbanizables a los lugares adecuados.

4. La conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural:

a) Establecerán los criterios para la elaboración del Catálogo y para la declaración de Bienes de Relevancia Local, de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio cultural, así como los de intervención sobre el mismo y sobre los núcleos históricos que se delimiten.

b) Fijarán los objetivos y estrategias para la recuperación de los edificios catalogados y de los núcleos históricos.

5. La revitalización del Patrimonio Rural:

a) Establecerán los criterios morfológicos para la división de fincas en medio rural y los de asentamiento de edificaciones aisladas sobre el suelo no urbanizable.

b) Fijarán los objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.

6. La prevención de riesgos naturales o inducidos: Establecerán criterios de compatibilidad del territorio para el desarrollo urbano con los riesgos naturales o inducidos constatables en el término municipal.

7. La ordenación del Litoral:

a) En los municipios costeros, las directrices establecerán criterios rigurosos y concretos para la racional utilización del litoral, acordes con los establecidos tanto en la legislación estatal vigente en la materia como en la legislación autonómica de ordenación del territorio y protección del paisaje, y, en todo caso, de acuerdo con lo que establezca el Plan de Acción Territorial que lo ordene.

b) Para aquellas áreas que el Plan clasifique como urbanizables, establecerá criterios concretos respecto de los tipos edificatorios, su volumen, altura y las condiciones de accesibilidad a la costa y de integración paisajística.

c) En las que clasifique como no urbanizables, fijará los objetivos y estrategias para su protección o recuperación natural y paisajística y las condiciones para su utilización sostenible, sea pública o privada.

Artículo 46. *Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos.*

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio fijarán criterios y objetivos que tengan por finalidad la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y, en concreto y como mínimo, respecto de:

1. La mejora de los entornos urbanos:

a) Criterios, estrategias y objetivos de las intervenciones en núcleos históricos y áreas degradadas que el plan delimite, con los fines establecidos en el artículo 5.1.a) de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y criterios para la posterior delimitación de otras.

b) Criterios, estrategias y objetivos de los Estudios de Paisaje, que el plan determine y criterios para la posterior delimitación de otros.

c) Estrategias y objetivos para la mejora del número y calidad de las dotaciones, en desarrollo del plan, de las áreas infradotadas que se identifiquen.

d) Criterios urbanísticos para los planes parciales y de reforma interior que favorezcan la mejora de la calidad del ambiente urbano, la adecuada implantación de las distintas actividades, fomentando su integración, y la calidad de la ordenación urbanística y de la arquitectura o jardinería que la materialice.

2. Transporte público: Objetivos para la implantación de transporte público y criterios para los planes de desarrollo que permitan la más adecuada y eficaz integración de aquél en las ordenaciones que propongan.

3. Equipamientos y dotaciones públicas:

a) Objetivos de equipamiento y dotaciones públicas, fijando los índices a alcanzar para el conjunto de la población, bajo los principios de máximo nivel de servicio y mayor eficacia del gasto público para alcanzarlo.

b) Estrategias de integración con otros municipios para la prestación mancomunada de aquellos servicios que así lo requieran.

c) Criterios concretos de ordenación que permitan la mayor utilización y mejor disfrute por parte de los ciudadanos.

4. Acceso a la vivienda: Objetivos de política de vivienda y, en especial, de atención a la demanda de la sometida a protección pública, que materialicen cuantitativa y temporalmente, de forma vinculante, las conclusiones derivadas del estudio de demanda a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, fijando el porcentaje de suelo destinado a tal fin que debe reservarse en los planes parciales y de reforma interior que desarrollen el plan.

Artículo 47. *Directrices relativas a la ordenación.*

Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecerán los criterios y fines perseguidos con el establecimiento de las determinaciones sustantivas de la ordenación del plan.

1. En particular, establecerán los criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo.

2. Fijarán, especialmente, las condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables, pudiendo excluir tal posibilidad de forma genérica o en determinadas áreas del municipio, por ser conveniente al modelo territorial adoptado y debiendo excluirlas siempre respecto al suelo no urbanizable sujeto a especial protección.

3. En los municipios que, con carácter excepcional y de forma justificada, no sea posible hacer efectivas las cesiones a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje por no existir suelo no urbanizable sujeto a especial protección, o ser insuficiente el que exista, y deba sustituirse la cesión por aportación monetaria del valor equivalente, los Planes Generales fijarán los Programas y Proyectos para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida a los que deban destinarse.

Sección 2.ª Determinaciones sustantivas de la ordenación estructural

Artículo 48. *Clasificación del suelo.*

Los Planes Generales, y cualesquiera otros con capacidad para ello, clasificarán el territorio de su término municipal conforme a lo establecido en el Título I.

Artículo 49. *Zonificación y usos globales.*

1. Los Planes Generales dividirán el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, entendiendo por tal, el mayoritario o el que defina su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecerán las zonas de ordenación compatibles.

2. Todo Plan General debe delimitar, como zona diferenciada, uno o varios núcleos históricos tradicionales, en aquellos municipios en que existan, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resulten de interés.

3. Los usos asignados se corresponderán con los establecidos en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística y en la Ley del Suelo No Urbanizable.

Artículo 50. *Ordenación del Suelo No Urbanizable.*

Los Planes Generales ordenarán todo el suelo no urbanizable y delimitarán el que deba ser objeto de protección, de acuerdo con su legislación específica.

Artículo 51. *Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.*

1. El planeamiento, en todas las clases de suelo, reflejará la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias conforme a su legislación reguladora. En ningún caso, podrá establecer disposiciones contradictorias con dicha legislación.

2. El planeamiento reflejará las previsiones de construcción de dotaciones e infraestructuras que estén en fase de ejecución o de proyecto.

3. A tal efecto, el promotor del planeamiento recabará información de los órganos de la Administración y de aquellas personas, físicas o jurídicas, privadas que sean titulares o puedan promover tales proyectos, debiendo éstos emitir informe en un plazo no superior a dos meses. El Plan incorporará la información que se consigne en el informe y, si éste no se emitiese en plazo, la que conste en los planes sectoriales, deslindes aprobados o registros públicos, o se derive de la realidad topográfica.

4. Los planes reflejarán, asimismo, las zonas de dominio público y afección de los bienes naturales conforme a la legislación sectorial que los regule, y en particular las de protección de las captaciones de agua a las que se refiere el artículo 18 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Artículo 52. *Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.*

1. Los Planes Generales delimitarán una red estructural compuesta por la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores.

2. Necesariamente el Plan General deberá prever los siguientes elementos de la red primaria:

a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

b) Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que deba materializarse la cesión gratuita a la administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido, a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, salvo que las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio excluyan nuevas clasificaciones de suelo urbanizable. Estos parques públicos naturales deberán estar clasificados como suelo no urbanizable.

c) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.

d) Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. Reglamentariamente se establecerá el régimen de titularidad del suelo y de la construcción, así como las condiciones de acceso a estas viviendas.

e) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal. Se justificará la suficiencia y calidad de los mismos para abastecer al crecimiento poblacional correspondiente al suelo urbano y urbanizable previsto.

f) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.

g) Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.

Artículo 53. *Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan General.*

Los Planes Generales, para cada Sector que deba ser objeto de un Plan de desarrollo, fijarán, al menos:

a) La función territorial que ha de cumplir su desarrollo respecto al conjunto de la ciudad o sus núcleos urbanos.

b) Los usos globales y los incompatibles con la estructura general de la ordenación territorial y urbanística, expresando las razones de dicha incompatibilidad.

c) Los distintos tipos edificatorios, indicando el carácter excluyente y, en su caso, alternativo o compatible de entre los mismos.

d) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.

e) Aprovechamiento tipo y aprovechamiento objetivo.

Artículo 54. *Criterios de delimitación de sectores y de su desarrollo secuencial.*

1. La ordenación estructural delimitará los sectores o ámbitos de ordenación urbanística de los planes que la desarrollen en cualquier clase de suelo, atendiendo a tal fin a las directrices relativas a la ordenación a que se refiere el artículo 47.

2. La sectorización sirve para delimitar ámbitos mínimos y racionales de planeamiento, con la finalidad de evitar la redacción de planes que, por su visión fragmentaria del territorio o por oportunismo en su delimitación, generen disfunciones en el desarrollo urbano.

3. En cualquier caso, la sectorización atenderá al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se ajustará a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:

a) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurran específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

b) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

4. Los Planes Generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la delimitación de nuevos sectores y la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

Artículo 55. *Criterios para la delimitación de las Áreas de Reparto.*

1. El área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo. Mediante el área de reparto se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas.

2. La ordenación estructural establecerá la delimitación de las áreas de reparto a que deberán ajustarse los planes que la desarrollen. La delimitación de las áreas de reparto establecida por la ordenación estructural deberán respetar los criterios siguientes:

a) Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

Uno o varios sectores completos.

Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector. La superficie de estos suelos se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada.

b) Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.

c) En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada unos de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

d) Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de ejecución y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo, tendrán el resultante de la media ponde-

rada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

e) En la delimitación de áreas de reparto para ámbitos donde existan edificaciones consolidadas se estará a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta ley. La delimitación de áreas de reparto uniparcelarias a las que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 29 constituye ordenación pormenorizada que desarrolla la estructural, sin que se considere modificación de ésta cuando se ajusten a lo determinado en dicho artículo.

Artículo 56. *Criterios para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El planeamiento fijará los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos.

2. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

3. En suelo urbanizable, el plan general puede fijar un único aprovechamiento tipo o diferenciarlo para cada sector o conjunto de sectores completos. Para los terrenos de la red primaria se fijará el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados. El aprovechamiento tipo no puede superar la edificabilidad bruta del sector y la diferencia entre ambos coeficientes ha de permitir la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización. La atribución de aprovechamientos tipo ha de observar proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada sector, si bien podrá igualarse a la baja entre los diversos sectores con el fin de imputar mayores cesiones a los de mayor edificabilidad o rendimiento urbanístico.

4. En suelo urbano con urbanización consolidada el aprovechamiento tipo podrá fijarse refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas. Cuando el Plan General utilice esta técnica, tanto la edificabilidad mínima como la máxima habrán de ser viables y adecuadas a la morfología del entorno urbano y quedar debidamente reguladas en sus condiciones volumétricas y de uso.

5. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad, calculada conforme al apartado 2 anterior.

6. En todo caso, y aun cuando el Plan no lo exprese, el aprovechamiento tipo comporta para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permita la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

7. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

CAPÍTULO IV

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Artículo 57. *Principio general.*

La ordenación pormenorizada comprende las determinaciones enunciadas en el artículo 37. Puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural, cuya modificación debe ser siempre aprobada por La Generalitat.

Artículo 58. *Delimitación de las Unidades de Ejecución.*

1. Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. La delimitación de unidades se contendrá en los Planes y Programas. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de unidades de ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma. Las unidades de ejecución podrán abarcar terrenos incluidos en distintas áreas de reparto conservando los terrenos incorporados a una unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general.

3. Los Planes podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas, excepto en suelo urbano, para la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. La inclusión de suelos en la unidad de ejecución así delimitada no puede responder a criterios meramente equidistributivos, sino sólo a criterios objetivos de unidad funcional de la obra de urbanización a ejecutar. La anterior restricción no será aplicable en el supuesto de que la propuesta de delimitación esté suscrita por propietarios que representen la totalidad de los terrenos incluidos. Los suelos de los diversos ámbitos discontinuos serán aportados a la reparcelación con arreglo al aprovechamiento que el Plan les haya atribuido.

4. Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará el desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.

5. Podrán también delimitarse unidades de ejecución discontinuas para la obtención de suelos con destino a parques públicos naturales como consecuencia de una reclasificación de suelo, cuando así proceda en aplicación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Estos suelos para parques públicos naturales serán clasificados como suelo no urbanizable, integrándose como tales en el área de reparto resultante con los correspondientes coeficientes de ponderación de valor.

6. Se pueden incluir en actuaciones integradas terrenos consolidados por la edificación cuando carezcan de la urbanización necesaria, sin perjuicio de las especialidades que procedan en la reparcelación. Las parcelas aisladas no se incluirán en actuación integrada con fines meramente equidistributivos, salvo que formen parte de operaciones integradas de rehabilitación, renovación urbana, o cambio de uso.

7. La delimitación exacta de unidades de ejecución es determinación propia de la ordenación pormenorizada.

Artículo 59. *Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.*

1. La red secundaria es una determinación de la ordenación pormenorizada, constituida por la totalidad de las reservas de suelo dotacional público no incluidas en la red primaria.

2. Los Planes Parciales y, en su caso, los Planes de Reforma Interior, definirán la red secundaria de dotaciones públicas de su sector, distinguiéndolas de las de la red primaria, ajustándose como mínimo a los estándares reglamentariamente exigidos y cumpliendo con los requisitos de calidad, funcionalidad y capacidad para la ordenación prevista en el ámbito.

3. Los Planes deberán especificar el uso previsto para cada reserva de uso dotacional público distinguiendo entre zona verde, deportivo-recreativo, educativo cultural, asistencial, servicio administrativo, servicio urbano-infraestructuras, red viaria, aparcamiento y áreas peatonales. No obstante, la Administración podrá establecer en aquéllas cualquier uso dotacional público ajustándose a las siguientes reglas:

a) Mientras el Plan no se modifique, deberán dedicarse al uso o usos concretos previstos en él las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transportes de personas, vehículos, fluidos o señales.

b) En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal, en el primer caso, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno, y en el segundo, medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

Artículo 60. *Otras determinaciones de ordenación pormenorizada.*

1. Constituye determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipos edificatorios en forma detallada, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural. Se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas, desarrollando los usos prohibidos, alternativos y compatibles para cada parcela y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento.

2. La ordenación determinará las alineaciones que delimitan el espacio público del privado y la parcelación de éste o las condiciones para efectuarla. La parcelación se fijará atendiendo al tipo de edificación previsto y, si no queda dibujada en el Plan, éste determinará la superficie mínima y, en su caso, máxima, de las parcelas o las dimensiones exigibles en su frente o linderos. La determinación de parcelas mínimas o máximas no puede diferirse a la reparcelación, ni condicionarse por criterios de gestión urbanística ajenos al resultado tipológico y objetivo de la ordenación.

3. La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la Administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable.

CAPÍTULO V

Planes urbanísticos

Sección 1.ª Planes Generales

Artículo 61. *Función, ámbito y alcance del Plan General.*

1. Los Planes Generales son instrumentos que fijan la estrategia de evolución urbanística del municipio y los procesos de ocupación del suelo, en relación con el consumo de otros recursos y emisión de contaminantes.

2. El Plan General debe justificar su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes, a cuyo efecto deberá reflejar en su documentación el de las zonas limítrofes. Cuando el modelo de desarrollo urbanístico de un municipio haga necesaria su ordenación conjunta con terrenos incluidos dentro del término municipal colindante, el Plan General podrá ordenar dicho ámbito, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento colindante afectado, o en su caso, mediante la firma del oportuno convenio. En caso de discrepancia entre los Municipios afectados, la conselleria competente en urbanismo resolverá lo que resulte más adecuado para la mejor ordenación de la zona.

3. El Plan General tiene vigencia indefinida, no obstante deberá prever la expansión urbana del municipio para un mínimo de 10 años, aproximadamente, abarcando la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras previsibles a más largo plazo.

Artículo 62. *Determinaciones del Plan General.*

1. Los planes generales establecerán para todo el territorio municipal su ordenación urbanística estructural en los términos establecidos en el capítulo II del presente título. Potestativamente, también podrán ordenar de forma pormenorizada todo o parte del suelo urbano, o asumir, total o parcialmente, la ordenación del suelo urbano del plan general anterior.

2. Cuanto mayor sea el crecimiento urbanístico previsto para el Municipio, o más ambicioso resulte el mismo respecto a la capacidad de gestión actual de éste, mayor será el grado de concreción exigible en sus determinaciones.

3. El Catálogo de protección y la ordenación del suelo no urbanizable con expresión de las áreas que han de preservarse del proceso urbanizador son determinaciones inexcusables del Plan General.

Artículo 63. *Límites a la potestad de planeamiento.*

1. La ocupación de suelo prevista por los Planes Generales, el consumo de otros recursos, especialmente agua, y la emisión de contaminantes que sean previsibles en función de la ordenación propuesta, observarán los umbrales territoriales y ambientales fijados por Decreto del Consell de La Generalitat o por los Planes de Acción

Territorial, en los términos previstos en el artículo 81 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

2. La potestad del planeamiento estará sujeta al resto de limitaciones establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje, y las derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables. Cuando ordenen el suelo urbano deberán observar las siguientes reglas:

a) En zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas sólo podrá superar el característico de la edificación que, dentro de ordenación, exista en su entorno, cuando ello no redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas.

b) Cuando en un barrio o núcleo de población la edificabilidad bruta ya sea superior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, nunca la aumentará respecto a las previsiones del planeamiento anterior, y procurará que disminuya o, a lo sumo, se mantenga, en su intensidad.

c) En las zonas de nueva urbanización o remodelación global por reforma interior, observará los estándares exigibles para los planes parciales conforme al artículo 67 de la presente Ley, pero podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquéllas exigencias que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas.

3. Las anteriores exigencias podrán ser objeto de desarrollo reglamentario para las zonas consolidadas por la edificación siempre que se justifique que no se incrementan la densidad, la edificabilidad y el volumen con respecto a la ordenación existente.

4. La ordenación pormenorizada del suelo urbano semiconsolidado por la edificación se ajustará a lo determinado en el artículo 67.3 de esta Ley para los Planes Parciales.

Artículo 64. *Documentación del Plan General.*

El Plan General está formado por los siguientes documentos:

a) Documentos sin eficacia normativa:

Memoria informativa.
Planos de información.
Memoria justificativa.

b) Documentos con eficacia normativa:

Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
Planos de ordenación.
Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Sección 2.ª Planes parciales

Artículo 65. *Funciones del Plan Parcial.*

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación que definen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, siguiendo los criterios y directrices que al efecto haya establecido el Plan General.

2. También pueden formularse Planes Parciales que introduzcan modificaciones en la ordenación estructural establecida en los Planes Generales. La ordenación propuesta buscará las soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad de servicio de dotaciones públicas o un menor impacto territorial. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.

Artículo 66. *Ámbito y determinaciones de los Planes Parciales.*

1. El ámbito de los Planes Parciales es el sector. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

2. Todo Plan Parcial debe contener las determinaciones de ordenación pormenorizada del sector o sectores que abarque con el contenido establecido en el capítulo IV del presente título.

Artículo 67. *Determinaciones mínimas exigibles al planeamiento parcial.*

1. La ordenación establecida en los Planes Parciales debe cumplir con unos estándares mínimos de calidad urbanística que se determinarán reglamentariamente y, en especial, las siguientes:

a) La edificabilidad residencial no superará el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo en el ámbito del sector.

b) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable, con ese uso.

c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado b) anterior y, en todo caso, más del 10 por ciento de la superficie total del sector, cuando ésta no sea residencial.

d) Por cada cien metros de edificación residencial o fracción debe preverse, al menos, una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

e) Deben definir la red secundaria de dotaciones públicas del sector, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.

2. Los Planes Parciales que se incorporan al proceso urbanizador mediante la preceptiva programación sobrevenida deberán además completar el mínimo de dotaciones públicas con las exigencias de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje.

Los índices y estándares del número 1 anterior se computarán respecto a la superficie del sector. Se excluirán de dicho cómputo aquellos elementos de la red primaria cuya urbanización no sea exigible con cargo al sector.

3. El Plan identificará las edificaciones existentes en su ámbito, dándoles el tratamiento que estime más adecuado, sin que ello pueda constituir merma alguna del interés público ni de la racional estructura de la ordenación. Observará lo establecido en el Capítulo III del Título I para la planificación de la ejecución.

Artículo 68. *Documentación de los Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales están integrados por los siguientes documentos:

a) Documentos sin eficacia normativa:

Documento de información: Memoria y Planos.
Memoria justificativa.

b) Documentos con eficacia normativa:

Normas Urbanísticas.

Planos de ordenación.
Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o justificación de innecesariedad.

2. La elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos será innecesaria cuando dicho Catálogo ya existiera en el Plan General y el que hubiera de acompañar al Plan Parcial sea compatible con aquél. Será, asimismo, innecesaria en el caso de que no hubiera bienes o espacios que merecieran tal protección.

Sección 3.ª Plan de Reforma Interior

Artículo 69. *Plan de Reforma Interior.*

El Plan de Reforma Interior establecerá la ordenación pormenorizada en aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.

Artículo 70. *Ámbito y determinaciones de los Planes de Reforma Interior.*

1. El ámbito de ordenación del Plan de Reforma Interior será el sector, que se delimitará según lo establecido en el artículo 54, pudiendo ajustarse los límites del sector a viarios de la red secundaria.
2. Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el artículo 63. Los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.
3. Cuando el ámbito del Plan incluya suelos semiconsolidados por la edificación, sus determinaciones se ajustarán a lo determinado en el artículo 67.3 de esta ley para los Planes Parciales.

Artículo 71. *Documentación del Plan de Reforma Interior.*

La documentación del Plan de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

a) Estudio de su incidencia sobre la población afectada.
b) El régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas, cuando lo hubiere.
c) Catálogo complementario, salvo justificación de su innecesariedad en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.
d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno.

Sección 4.ª Planes Parciales y de Reforma Interior modificativos de la ordenación estructural

Artículo 72. *Función y contenido.*

1. Pueden formularse Planes Parciales y Planes de Reforma Interior a fin de modificar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales. Sus determinaciones deberán ser coherentes con las directrices establecidas por el planeamiento general para su desarrollo, incluso en el supuesto de que las modifiquen.

2. Los planes modificativos de la ordenación estructural, además de la documentación exigible con carácter general, deberán contener la siguiente:

a) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación con el terreno afectado, y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Si se trata de operaciones puntuales de mejora, deberán incorporar para la entera manzana afectada y su entorno visual las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.
b) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la integración de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.
c) Si la propuesta implica variaciones en la red primaria o estructural de dotaciones, contendrá, además, nuevo plano de ordenación de dicha red, a igual escala que el del Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.
d) Documento de refundición con las determinaciones escritas del Plan que modifiquen. La documentación gráfica deberá ser objeto de refundición, salvo que ello no fuera técnicamente posible.
e) Cédula Territorial de Urbanización, en su caso.

3. Sus determinaciones respetarán lo siguiente:

a) Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional han de mejorar su capacidad, calidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.
b) La nueva ordenación debe justificar las mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el más adecuado cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 52 y 67.

Artículo 73. *Planes modificativos de la clasificación y calificación del suelo.*

1. Los planes modificativos que impliquen la clasificación de nuevo suelo urbanizable o la atribución global de nuevos usos y aprovechamientos para áreas de suelo urbano en remodelación, deberán suplementar las redes dotacionales públicas, incluso la red primaria, con los elementos que satisfagan las necesidades de integración territorial o urbana que generen, pudiendo asignarse estándares dotacionales específicos al tiempo de la aprobación del Plan, de forma motivada, en los términos previstos en el artículo 67.3. Su aprobación, que corresponde a la conselleria competente en urbanismo, requerirá la previa expedición de la cédula territorial de urbanización establecida en esta ley y la previa emisión del informe del Consejo del Territorio y el Paisaje.
2. En el caso de que la modificación implique cambio de uso o introducción de nuevos usos no previstos inicialmente en el planeamiento, los estándares de cesión serán los previstos en los Planes Parciales aplicados al incremento de edificabilidad bruta sobre la prevista en el planeamiento vigente, debiendo quedar garantizado, en todo caso, que el resultado final garantiza el mantenimiento de los estándares y la calidad de la ordenación.
3. Los Planes Parciales modificativos que incorporen al proceso de urbanización terrenos que, conforme al Plan General, no tuviesen la clasificación formal de suelo urbanizable se ajustarán a las siguientes reglas:

a) Cumplirán las directrices de ordenación del Plan General, sin afectar las áreas a las que se refiere el artículo 45 en sus apartados 1.d), 3 y 6.

b) Deberán someterse al trámite de evaluación de su impacto ambiental.

c) El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable que el nuevo Plan clasifica no superará el de los suelos urbanizables previamente clasificados por el Plan General para la misma zonificación o área geográfica.

d) Se tramitarán y aprobarán junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada. Todo el terreno afecto por el Plan modificativo deberá ser programado al aprobarse éste. Su falta de ejecución comportará, en su caso, la desclasificación del suelo afectado.

e) La actuación podrá quedar sujeta al devengo de canon si lo tuviera preestablecido el municipio con ese fin, en la cuantía proporcional y estrictamente necesaria para el suplemento de las dotaciones públicas de red primaria que no sean materialmente ejecutadas con cargo a la actuación.

f) Con cargo a la actuación integrada, además de las cesiones legalmente exigibles, procederá la cesión de suelo no urbanizable protegido en la cuantía establecida en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, a favor de la Administración pública que reglamentariamente se establezca. Los terrenos objeto de esta cesión podrán ser obtenidos en cualquiera de las formas previstas para la obtención de los elementos de la red primaria adscrita.

g) Cédula Territorial de Urbanización, en su caso.

Artículo 74. *Documento de justificación de la Integración Territorial.*

1. Los Planes a que se refiere el artículo anterior deben incluir un documento diferenciado que justifique la Integración Territorial, que forma parte inseparable del plan modificativo junto al que se tramite, y que será aprobado definitivamente junto a aquél por la conselleria competente en urbanismo. Excepcionalmente, cuando en desarrollo de un Programa se prevea la formulación de ulteriores Planes Parciales a cargo de su Urbanizador, el referido documento se tramitará y aprobará junto al primero de ellos, sin que, en ningún caso, puedan clasificar nuevos suelos urbanizables carentes de programación temporal y económica y de Urbanizador responsable de su gestión.

2. El documento que justifica la Integración Territorial tiene por objeto actualizar la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la estructura general del territorio. Con ese fin, y de acuerdo con la cédula territorial de urbanización expedida, establecerá las determinaciones precisas para dotar de coherencia la incorporación de la nueva urbanización en el conjunto del modelo territorial previsto, dotándolo de una estrategia decisoria respecto a futuras actuaciones redundantes, incompatibles o complementarias de la actuación pretendida.

3. Sus determinaciones incluirán:

a) Complemento de las directrices definitorias de evolución urbana y ocupación del territorio, complementándolas de modo coherente con los objetivos definidos por las previstas en el Plan General.

b) Clasificación de los nuevos suelos urbanizables e identificación de los no urbanizables de especial protección que deban ser objeto de cesión para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

c) Ampliación de la red primaria de dotaciones públicas con los nuevos elementos precisos para dar soporte al desarrollo previsto, tanto en lo relativo a las conexiones y ampliaciones de la red viaria, como a la implantación de nuevas dotaciones no viarias, dentro o fuera del ámbito de actuación.

d) Medidas complementarias de protección del patrimonio cultural, en especial, del patrimonio rural.

e) Medidas correctoras del impacto medioambiental de la nueva urbanización con referencia específica a la evacuación, depuración y tratamiento de vertidos y residuos y, en su caso, a perímetros de afección de elementos naturales de interés, medidas de reforestación, descontaminación y regeneración de elementos naturales, protección de masas de agua, y acciones para la potabilización o reutilización de recursos hidráulicos.

f) Diseño de las áreas de amortiguación en el entorno de la nueva urbanización acompañadas del correspondiente Estudio de Paisaje de los regulados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

g) Normas complementarias para la regulación de la edificación aislada y la prevención de parcelaciones en el ámbito de influencia de la nueva urbanización.

4. Su documentación será la siguiente:

a) De carácter informativo:

Memoria informativa y justificativa, con análisis territorial de la incidencia de la nueva urbanización en el conjunto del territorio y justificación de la suficiencia de la ampliación prevista de la red primaria para atender las demandas de la nueva urbanización y el impacto territorial inducido por ésta, con especial referencia a su conexión viaria, abastecimiento de aguas, depuración de vertidos y residuos, conexión con las redes de servicios y, en su caso, infraestructuras de captación y potabilización de aguas.

Planos informativos de conjunto, a escala de ordenación pormenorizada, que yuxtapongan la urbanización propuesta con la estructura urbana de los sectores colindantes de suelo urbanizable previamente clasificado, si los hubiera.

Planos informativos del terreno afectado por el nuevo sector y de su entorno de influencia, con su base catastral e identificación de afecciones de toda índole.

Planos, a escala de Plan General, descriptivos de la incardinación del sector en el conjunto del término municipal y de la ordenación previamente vigente, con el grado de detalle exigible a un avance de Plan General, que abarque la totalidad del término municipal u otra superficie igual o mayor a la de éste cuando sea preferible el análisis comprensivo de territorio entre varios términos. En ella se identificarán los elementos de la red primaria de nueva previsión junto a los existentes o previamente previstos, señalando los que han de ser obtenidos y, en su caso, ejecutados con cargo a la actuación por ser necesarios para su integración territorial. Asimismo se delimitará el suelo no urbanizable que ha de ser preservado de la urbanización y, en su caso, cedido, para hacer sostenible el desarrollo urbano propuesto.

Estudio del impacto medioambiental de la nueva urbanización respecto a los suelos protegidos, a la aptitud del terreno y sus riesgos naturales, el patrimonio histórico cultural, las vías pecuarias y otros bienes demaniales, el consumo de recursos, emisión de contaminantes y protección de acuíferos, así como los demás documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.

b) De carácter normativo y vinculante:

Complemento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio.

Planos de ordenación estructural, no sólo referidos al sector sino a un ámbito territorial que incluya, cuanto menos, el espacio de relación entre aquél y los principales núcleos urbanos del propio término municipal, y, si pro-

cede por proximidad, de los términos colindantes, los suelos no urbanizables a los que se dispense nuevo tratamiento protector y los elementos de la red primaria sobre los que incida o pueda tener repercusiones el desarrollo urbanístico propuesto.

Medidas correctoras del impacto medioambiental.

c) En todo caso, el Estudio de Impacto Ambiental y sus medidas correctoras se formalizarán separadamente de los demás.

Sección 5.ª Plan Especial

Artículo 75. *Plan Especial.*

Es el instrumento de ordenación que complementa, desarrolla, mejora o modifica el planeamiento general y parcial. Su objeto es satisfacer los fines públicos definidos en el artículo 38.d). Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas previstas en los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 76. *Documentación de los Planes Especiales.*

Los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación:

a) Parte sin eficacia normativa:

Documento de información: documentación gráfica y escrita.
Memoria descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.

b) Parte con eficacia normativa:

Normas Urbanísticas.
Catálogo, cuando sea preciso.
Planos de ordenación.

Sección 6.ª Catálogos de bienes y espacios protegidos

Artículo 77. *Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. Los Catálogos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.
2. Todo Plan General debe contener su Catálogo. Los Catálogos también pueden aprobarse como documentos independientes o formando parte de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior, en los términos señalados en la regulación de estos Planes.
3. Los Catálogos incluirán, al menos, los bienes inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen conforme a dicha legislación.
4. Los elementos que se incluyan en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.
5. La Generalitat mantendrá actualizado un Registro de Catálogos de Protección de consulta pública debidamente sistematizado. Reglamentariamente se fijarán los criterios para homogeneizar su documentación y permitir su tratamiento comparativo y estadístico.

Artículo 78. *Documentación de los Catálogos.*

El Catálogo contendrá los siguientes documentos:

a) Parte sin eficacia normativa:

Memoria justificativa y descriptiva.
Estudios complementarios.
Planos de información.

b) Parte con eficacia normativa:

Ficha de cada elemento catalogado.
Plano de situación del inmueble o espacio protegido.
Normativa de aplicación para cada grado de protección.

Sección 7.ª Estudios de detalle

Artículo 79. *Estudios de detalle.*

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. La aprobación de los Estudios de Detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior, que regularán de forma expresa y pormenorizada las normas específicas para la redacción de los Estudios de Detalle.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.
b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.
5. Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.

Artículo 80. *Documentación de los Estudios de Detalle.*

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Planos de información:

Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
Plano de perspectiva de la manzana.

b) Memoria Justificativa.
c) Planos de ordenación.

CAPÍTULO VI

Promoción, tramitación y aprobación de los planes

Sección 1.ª Tramitación y aprobación del Plan General

Artículo 81. *Promoción del Plan General.*

1. La iniciativa para la elaboración y revisión del Plan General corresponde a los municipios. El conseller competente en materia de urbanismo requerirá a los Municipios sin planeamiento general para que lo elaboren en plazos determinados y podrá también requerirles, previo informe favorable del Consejo del Territorio y el Paisaje,

para que revisen o modifiquen el planeamiento en vigor a fin de adaptarlo a los Planes de Acción Territorial o a circunstancias que justificadamente lo aconsejen. Si no fuera atendido su requerimiento, La Generalitat podrá actuar en sustitución del Municipio conforme al procedimiento establecido en la legislación reguladora del régimen local.

2. Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio.

3. Cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación urbanística, o la consideración conjunta de ella para sectores comunes, los Ayuntamientos afectados deberán concertar la coordinación de sus Planes Generales, lo que harán, en su caso, en el marco de las previsiones autonómicas de Ordenación del Territorio. En defecto de acuerdo entre los Ayuntamientos afectados, La Generalitat dispondrá soluciones intermunicipal es a los problemas urbanísticos que así lo requieran.

Artículo 82. *Planeamiento General transitorio para situaciones coyunturales de urgencia.*

Cuando un Municipio carezca de planeamiento general o éste haya sido suspendido o anulado en su eficacia, si su situación urbanística lo requiere, el conseller competente en materia de urbanismo podrá, previo informe favorable del Consejo del Territorio y el Paisaje y acuerdo habilitante del Consell de La Generalitat, elaborar directamente su Plan General y tramitarlo con carácter urgente en el plazo máximo de dos años.

Esos Planes limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo y deberán ser sustituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo Plan de elaboración municipal.

Artículo 83. *Tramitación de Planes Generales.*

1. Durante la redacción técnica del Plan General, el Ayuntamiento formulará consultas y formalizará acuerdos con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el expediente.

Son preceptivas las negociaciones y consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes resulten afectados. En especial, será preceptivo el concierto con la conselleria competente en urbanismo para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables. El documento para el concierto se conformará con una memoria justificativa y una documentación gráfica que recogen todas las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural que establece el artículo 36 de esta ley, teniéndose que exponer al público por un plazo mínimo de un mes.

2. El órgano competente de la Administración que promueva la redacción del Plan, concluida ésta, lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de La Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento cuando se introduzcan modificaciones, aunque fueran sustanciales, en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación provisional notifique ésta a los a los afectados por las modificaciones en las actuaciones.

b) Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que ya se hubieran alcanzado previos acuerdos interadministrativos. Excepto en este último caso, será preceptivo el informe de las consellerias competentes en educación y sanidad. El informe de la conselleria competente en patrimonio cultural se emitirá en los términos y condiciones establecidos por su legislación reguladora.

c) Dictamen de cada uno de los Municipios colindantes al que promueva el Plan General.

d) Informes de las empresas que gestionen o exploten infraestructuras de servicios declarados esenciales o de utilidad pública.

3. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes o dictámenes señalados en los apartados anteriores no interrumpirá la tramitación del plan general. En aquellos supuestos en los que el informe deba ser emitido por la administración general del Estado, su carácter, plazo de emisión y efectos serán los establecidos en la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obra pública, o en la legislación sectorial estatal que resulte aplicable.

4. El desacuerdo entre Municipios colindantes, o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará mediante resolución de la conselleria competente en urbanismo, que puede ser acordada antes de la aprobación provisional del Plan. Esta resolución fijará las bases de la coordinación interadministrativa, compatibilizando el ejercicio sobre el territorio de las competencias de cada ente público. Se adoptarán aquellas soluciones más adaptadas a las directrices de los instrumentos de ordenación del territorio, si los hubiera, y, antes de resolver, las entidades afectadas podrán emitir informe previo y deberán celebrar, al menos, una reunión conjunta de sus representantes.

5. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación provisional, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y lo remitirá a la Conselleria competente en urbanismo interesando su aprobación definitiva.

Artículo 84. *Período consultivo previo a la aprobación.*

1. La conselleria competente en urbanismo, al recibir la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un período consultivo y de análisis del Plan con el Ayuntamiento que lo promueva y las demás Administraciones afectadas. Durante este período consultivo, la citada conselleria:

a) Recabará los informes oportunos.

b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que falten, o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisa.

c) Ofrecerá alternativas técnicas de consenso interadministrativo.

2. La Conselleria competente en urbanismo otorgará directamente la aprobación definitiva, obviando o abreviando el período consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.

3. Atendidos los requerimientos formulados según el número 1 anterior, y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, la Administración

promotora del Plan, si considera oportuna la inmediata conclusión del período consultivo, podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el Ayuntamiento o Administración promotora del Plan podrá requerir a la de La Generalitat para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

Artículo 85. *Aprobación definitiva.*

1. La Generalitat no podrá aprobar definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal estatal o autonómica.

2. La aprobación autonómica definitiva de Planes municipales podrá formular objeciones a ella en cumplimiento de alguno de estos cometidos:x

a) Garantizar la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos que estime merecedores de ella, conforme a las leyes del Suelo No Urbanizable y de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de La Generalitat.

b) Asegurar que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia. Si hubiera instrumento de ordenación del territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

c) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.

d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.

e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.

3. Las resoluciones autonómicas sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política urbanística y territorial de La Generalitat, definida por esta Ley e integrada por los cometidos antes enunciados. Como garantía de ello, la resolución suspensiva o denegatoria deberá ser expresamente motivada y concretar el apartado del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.

Artículo 86. *Aprobación definitiva parcial o supeditada a la formalización de alternativas.*

1. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

2. Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Sección 2.ª Promoción, tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo

Artículo 87. *Formulación.*

Los planes de desarrollo del Plan General y sus modificaciones pueden ser promovidos por los Municipios, los particulares y las Administraciones no municipales en el ejercicio de sus competencias sectoriales.

Artículo 88. *Iniciativa particular.*

1. Los particulares pueden promover planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación. Sólo la Administración de oficio puede promover y aprobar esos Planes con independencia y anterioridad respecto a los Programas. Los Estudios de Detalle que se refieran a actuaciones en suelo urbano consolidado pueden ser promovidos por los particulares con independencia de los Programas.

2. Los particulares sólo pueden promover Planes Especiales como concesionarios de la Administración, agentes de la misma, autorizados para la prestación de servicios públicos o para realizar obras afectas a dicho servicio público. Los Urbanizadores, adjudicatarios de un Programa, en cumplimiento de sus previsiones pueden promover Planes Especiales con la finalidad de proteger el paisaje, rural o urbano, o con el fin de realizar obras públicas de apoyo al Programa.

Artículo 89. *Iniciativa de Administración no municipal.*

1. Cuando La Generalitat, por sí misma o a través de sus organismos, entidades, o empresas de capital íntegramente público, en el ejercicio de sus competencias sectoriales, precise promover Programas, Planes Parciales, de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, los tramitará y aprobará conforme a las reglas propias de los Planes Especiales, cualquiera que sea su denominación y contenido. En este caso, el acuerdo de exposición pública y la aprobación provisional corresponderán a la conselleria titular de la competencia sectorial, y la resolución de aprobación definitiva corresponderá al titular de la conselleria competente en urbanismo.

En ejecución de dichos Programas se tendrá como Administración actuante a la de La Generalitat, quien, cuando proceda, deberá expedir Cédula Territorial de Urbanización previa para los Programas que desarrolle y atenerse a su cumplimiento, con arreglo a las previsiones de esta Ley.

2. La aprobación de un Programa de Actuación Integrada que incorpore un Plan que establezca como uso preponderante o compatible el de grandes superficies comerciales requerirá informe previo de la conselleria competente en comercio interior.

3. Las demás Administraciones Públicas no municipales, cuando en el ejercicio de sus competencias específicas, precisen realizar actuaciones urbanizadoras, podrán elaborar y promover Programas y optar por tramitarlos conforme a lo dispuesto en el número 1 del presente artículo.

4. Iniciada la tramitación de un Programa conforme a los números anteriores, se requiere la conformidad del conseller competente en materia de urbanismo para que puedan aprobarse otros Programas alternativos.

5. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en este artículo, será Administración actuante la que ela-

bore o promueva el Programa si cuenta con la potestad expropiatoria; en otro caso, lo será el Municipio.

Artículo 90. *Elaboración y tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.*

1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.
2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.

Artículo 91. *Aprobación de Planes o Programas.*

1. Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.
2. Cuando el Ayuntamiento considere oportuna la aprobación de un Plan Parcial o de Reforma Interior que modifique la ordenación estructural, lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la conselleria competente en urbanismo, que resolverá sobre su aprobación definitiva de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 85.

Artículo 92. *Elaboración de instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbito intermunicipal.*

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyo ámbito territorial afecte a dos o más municipios, cuando la iniciativa sea ejercida por uno o más de los municipios afectados, se regirán, en cuanto a su tramitación y aprobación, por las siguientes reglas:

a) Los alcaldes que ejerzan la iniciativa requerirán a los otros municipios para alcanzar un acuerdo entre todos ellos relativo a la tramitación, aprobación y, en su caso, ejecución del instrumento de planeamiento de que se trate. Dicho requerimiento deberá practicarse con carácter previo al trámite de información pública.
b) El acuerdo deberá, necesariamente, establecer la extensión territorial, el municipio que asume la tramitación, el régimen de comunicaciones y de intervención del otro u otros municipios en el procedimiento, así como el régimen económico aplicable.
c) Si el indicado acuerdo no ha sido alcanzado dentro del plazo de tres meses contado desde el requerimiento, el ayuntamiento que promovió la iniciativa lo comunicará a la conselleria competente en urbanismo, que, desde ese momento, asumirá la competencia para tramitar y, en su caso, aprobar dichos instrumentos de planeamiento, lo que se producirá mediante resolución expresa que, entre otros, incorporará los pronunciamientos a que se refiere el anterior apartado b).

2. El mismo régimen previsto en el párrafo anterior será aplicable cuando la iniciativa de los instrumentos de planeamiento sea particular. En tal caso, el requerimiento deberá practicarse con carácter previo a la publicación del anuncio del concurso y al inicio del trámite de información pública.
3. La iniciativa particular en estos supuestos tendrá que dirigirse a todos los municipios interesados y garantizar respecto de los mismos la publicidad de todas las actuaciones de acuerdo con lo que dispone esta ley.
4. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbito intermunicipal corresponderá al conseller competente en urbanismo.
5. En todo lo no previsto expresamente en este artículo, la elaboración, tramitación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento se regirá por las normas aplicables por razón del tipo de instrumento de que se trate en cada caso.

CAPÍTULO VII

Modificación de los planes

Artículo 93. *Revisión del Plan General.*

1. Procederá la revisión del Plan General:

a) Cuando así venga establecido en el propio Plan General.
b) Cuando concurran las circunstancias expresadas en el artículo 81.
c) Cuando así lo decida razonadamente el Municipio en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico.

2. La revisión del plan podrá desarrollarse por fases desagregadas para cada clase de suelo en los términos que reglamentariamente se determinen, una vez que el documento de concierto se haya sometido al período de información pública y recibida la aprobación por la Generalitat Valenciana.
El proceso de revisión del plan general implicará la elaboración de los correspondientes documentos actualizados y la tramitación y procedimiento de participación pública, con los mismos plazos temporales, que la elaboración originaria del plan general establecidos en esta ley.

Artículo 94. *Modificación de los Planes.*

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.
2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.
3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.
4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.
5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.
6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, res-

pecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la Administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.

CAPÍTULO VIII

Tramitación de los Planes Especiales y Catálogos

Artículo 95. *Promoción de Catálogos.*

Los Catálogos independientes se regirán por las normas de promoción de los Planes Especiales. Cuando formen parte de otro Plan, se regirán por las normas que regulan el procedimiento de dicho Plan.

Artículo 96. *Tramitación de los Planes Especiales y Catálogos.*

Los Planes Especiales, así como los Catálogos, en el supuesto de que no formen parte de un instrumento de planeamiento, se tramitarán por el mismo procedimiento que los Planes Generales, con las siguientes especialidades:

a) No son necesarias las actuaciones previas preparatorias de los Planes Generales.

b) La convocatoria de información pública y la aprobación provisional de los Planes formulados y tramitados por Administración no municipal corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia o al órgano que disponga la legislación reguladora de la entidad u organismo promotor del proyecto.

c) Se entiende implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100.2 de la Ley.

CAPÍTULO IX

Tramitación de las obras públicas

Artículo 97. *Compatibilidad de las obras públicas de la Generalitat con la ordenación urbanística.*

1. La realización material de toda obra pública de la Generalitat, sus organismos, entidades y sociedades dependientes, o concesionarios, exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial.

2. La verificación se realizará:

a) Mediante licencia de obras en la ejecución de las obras públicas y de construcción de servicios públicos, cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra y servicio.

b) Cuando la obra no esté sujeta a licencia, sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes especiales.

3. Cuando se emplacen en suelo no urbanizable será de aplicación, además de lo previsto en el presente artículo, el régimen establecido en su legislación específica.

Artículo 98. *Tramitación de los proyectos de obra pública de la Generalitat con incidencia en la ordenación urbanística.*

1. Cuando la obra no esté sujeta a licencia, se procurará que los trámites, incluso el de sometimiento a información pública, coincidan con los exigibles para la aprobación del Proyecto, con simultáneo cumplimiento de lo exigido en este precepto y en la legislación de obras públicas o de expropiación forzosa.

2. La competencia para someter el proyecto a información pública la ostenta el órgano promotor del proyecto. Si modificase el planeamiento urbanístico, se deberá completar con los documentos característicos del Plan Especial.

3. La resolución del órgano promotor dando su conformidad al proyecto básico o la solicitud de declaración de la conselleria competente en urbanismo sobre su compatibilidad con la ordenación, equivale a la aprobación provisional de los planes especiales y legitimará su completa realización.

4. La competencia para declarar la compatibilidad de la obra pública con la ordenación urbanística y territorial la ostenta la conselleria competente en urbanismo, sin perjuicio de lo que dispone la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje respecto a los proyectos de infraestructura de especial relevancia. En caso de discrepancia entre el órgano promotor y el órgano competente para otorgar la declaración de compatibilidad, resolverá el Consell.

5. Cuando la obra no revista especial interés para la comunidad local se preverán las oportunas compensaciones para resarcir al municipio del coste de los servicios que éste preste en orden a posibilitar su construcción.

6. Cuando se trate de proyectos de obra pública para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesario seguir la tramitación prevista en este artículo.

Artículo 99. *Obras públicas de otras Administraciones.*

1. La Administración del Estado, sus agentes o concesionarios, podrán promover sus proyectos de obra en los términos previstos en los artículos anteriores, cuando así lo permita la legislación estatal.

2. La Administración local no ha de someter sus proyectos de obra pública a la administración autonómica para la declaración de su compatibilidad con la ordenación urbanística, salvo que modifiquen la ordenación estructural.

CAPÍTULO X

Procedimiento de urgencia

Artículo 100. *Tramitación urgente.*

1. Por acuerdo del Consell de La Generalitat, fundado en la especial urgencia de un Plan, se podrán reducir a su mitad los plazos previstos en esta Ley. La información pública, en la tramitación urgente, será de veinte días. En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia.

2. Nunca se tramitarán con carácter urgente aquellas modificaciones del Plan General que, por razón de su objeto, estén sujetas a informes sectoriales exigidos por la legislación de grandes superficies comerciales, patrimonio cultural inmueble o impacto ambiental.

CAPÍTULO XI

Suspensión de licencias

Artículo 101. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. Los órganos administrativos competentes para someter a información pública Planes y Programas, aun antes de convocar ésta, podrán acordar la suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de actividad, de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística. Los actos administrativos por los que se decrete la suspensión de licencias, para surtir efecto, deberán ser publicados en el Diari Oficial de La Generalitat Valenciana.

2. El acto administrativo por el que se somete a información pública un Plan o Programa determinará, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión, aunque sí la adopción del acuerdo expreso de imponerla y el tipo de licencias afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo la convocatoria de la información pública, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para facilitar el estudio del planeamiento o su reforma. Si la convocatoria de información pública se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta convocatoria de información pública tendrá también la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de convocatoria de información pública no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha convocatoria de información pública tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento en que fue efectuada y resultara denegada por incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Sólo en los casos previstos en las Leyes procederá, además, la indemnización por los perjuicios irrogados por la alteración de planeamiento.

7. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad y sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.

8. Los instrumentos de planeamiento sometidos a exposición al público por los particulares no suspenden la tramitación del procedimiento de otorgamiento de licencias. El Alcalde, de oficio o a instancia del interesado, podrá acordar la suspensión de licencias si el documento de iniciativa particular reviste interés público que lo justifique. El Alcalde deberá resolver sobre ello en el plazo de un mes desde que se le curse la petición correspondiente. La suspensión a que se refiere este apartado tendrá el mismo plazo de duración que la establecida en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 102. *Suspensión de la vigencia del Planeamiento.*

Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad de la ordenación a establecer por el Plan en elaboración o tramitación, mediante Decreto del Consell de La Generalitat, dictado previa audiencia o a solicitud del Municipio afectado, y aunque éste ya hubiera agotado previamente los plazos de suspensión de licencias, se podrá suspender, total o parcialmente, la vigencia del planeamiento. La suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del nuevo Plan en elaboración o tramitación, y como máximo por el plazo de cuatro años. El Decreto establecerá el régimen urbanístico aplicable transitoriamente en el Municipio.

Artículo 103. *Suspensión de acuerdos aprobatorios de Programas.*

La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas en la zona afectada. Los Programas ya aprobados y aún vigentes, antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por ésta, salvo que al acordarla así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

CAPÍTULO XII

Publicación, vigencia y ejecutividad de los planes

Sección 1.ª Publicación y publicidad de los planes

Artículo 104. *Publicación de la aprobación definitiva de los planes.*

1. El órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del Plan ordenará la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor.

2. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes, el contenido de las Normas Urbanísticas y demás documentos con eficacia normativa que estos contengan ha de efectuarse:

a) En el Boletín Oficial de la Provincia, cuando se trate de planes, Proyectos de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento o que contengan normas urbanísticas.

b) En el Diari Oficial de La Generalitat Valenciana, cuando se trate de instrumentos aprobados por los órganos de ésta, salvo que contengan normas urbanísticas, en cuyo caso se procederá conforme al apartado precedente, aunque adicionalmente se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en dicho Diari Oficial de La Generalitat Valenciana. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los planes de acción territorial se efectuará siempre en el mencionado Diari Oficial de La Generalitat Valenciana.

Artículo 105. *Publicidad de los Planes.*

Todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.

Artículo 106. *Deber de Información.*

1. Antes de la publicación de la aprobación definitiva de los Planes y Programas, los Ayuntamientos remitirán una copia diligenciada a la conselleria competente en urbanismo.
2. El Consell de La Generalitat establecerá, mediante Decreto, el contenido y forma de la información que, en relación con los Planes y Programas, y su ejecución, deberán remitir los Municipios.

SECCIÓN 2.ª EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 107. *Ejecutividad y entrada en vigor de los planes.*

1. Los planes entran en vigor, y son inmediatamente ejecutivos a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con trascripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.
2. De dicha publicación será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. Cuando se trate de proyectos de urbanización o planes a los que resulte imposible aplicar la regla anterior por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor y su ejecutividad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

Artículo 108. *Vigencia de los planes.*

La vigencia de los planes es indefinida, salvo la de los Programas, que será la que en ellos se establezca.

Artículo 109. *Declaración de utilidad pública.*

La aprobación de los Planes y Programas implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 110. *Obligatoriedad de los Planes y Programas.*

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable y en los Planes o Programas, Normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.
2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 111. *Fuera de ordenación.*

1. Los Planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación.
2. En defecto de previsión expresa del Plan, se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:

a) Ocupar el viario público previsto por el Plan.
b) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Asimismo, los Planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones. En éstos se autorizarán las obras de reforma o mejora que permita el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el Plan que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costos de urbanización que a éste correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que este situada.

4. Reglamentariamente se establecerá una regulación supletoria para los casos en los que el Plan no haya previsto dichas determinaciones.

CAPÍTULO XIII

La Cédula Territorial de Urbanización

Artículo 112. *Función.*

1. La cédula territorial de urbanización certifica la viabilidad de las iniciativas de planeamiento de desarrollo que supongan modificación de la ordenación estructural o se propongan incorporar nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial. La cédula territorial de urbanización se emite a la vista de un avance de planeamiento, con el contenido mínimo del documento de concierto establecido en el artículo 83, punto 1, de esta ley, presentado por el solicitante interesado en formular consulta previa sobre los contenidos del mismo. Dicho avance de planeamiento contendrá la documentación que reglamentariamente se determine, que tendrá que ser suficiente para valorar la incidencia del documento sobre la ordenación urbanística vigente en el territorio afectado. Si faltaran documentos, o el contenido de los presentados fuera insuficiente para poder evaluar los resultados de la iniciativa, se expedirá la cédula territorial de urbanización con advertencia específica de ello.
2. La Cédula Territorial de Urbanización será coherente con las previamente expedidas y en vigor en relación con el mismo ámbito territorial.

Artículo 113. *Solicitud de la Cédula Territorial de Urbanización.*

1. La solicitud de Cédula Territorial de Urbanización es obligatoria para la tramitación o aprobación de planes o programas y puede ser instada por los municipios, las personas particulares u otras Administraciones.
2. Cualquier interesado podrá consultar y obtener copia de las Cédulas Territoriales de Urbanización emitidas.

Artículo 114. *Órgano competente.*

La expedición de Cédula Territorial de Urbanización corresponde exclusivamente a la conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 115. *Resolución.*

Su emisión se efectúa previo informe de los departamentos sectoriales o Administraciones supramunicipales afectadas y previa audiencia del interesado dándole oca-

sión para subsanar deficiencias. El plazo para su emisión será de tres meses. Transcurridos estos sin pronunciamiento expreso, se entenderá desestimada la solicitud, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercer el interesado por inactividad de la Administración.

Artículo 116. *Efectos.*

La Cédula Territorial de Urbanización se emite a reserva de la competencia autonómica para aprobar los planes que modifiquen la ordenación estructural o evaluar su impacto ambiental cuando proceda, pero los pronunciamientos de la Cédula Territorial de Urbanización vinculan a la Administración autonómica, durante el plazo de un año, respecto a los contenidos sustantivos sobre los que certifica y las observaciones que contenga.

CAPÍTULO XIV

Formulación y aprobación de programas para el desarrollo de actuaciones integradas

Sección 1.ª Objeto de los Programas y sujeto responsable de su desarrollo

Artículo 117. *Objeto, ámbito y oportunidad de la formulación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.*

1. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas tienen por objeto:

a) Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
b) Programar los plazos para su ejecución.
c) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
d) Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados.
e) Fijar las garantías de su cumplimiento.

2. El Programa abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.
3. La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.
4. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la Administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público. La gestión es indirecta cuando la Administración decide cometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.
5. La gestión indirecta de los programas de actuación integrada implicará necesariamente la previa selección de una propuesta de programa formulada por un particular legitimado para eso así como la posterior adjudicación a un empresario constructor de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la actuación integrada.

Con el fin de garantizar el pleno respeto a los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública, quien sea seleccionado como urbanizador no podrá, en ningún caso, participar como licitador en los procedimientos de selección del empresario constructor del programa de actuación integrada de que se trate.

Artículo 118. *Iniciativa para la tramitación de programas de actuación integrada.*

1. En los términos establecidos por la presente ley, los programas de actuación integrada podrán ser aprobados a iniciativa de:

a) Los municipios, los organismos o entidades dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como administración actuante al municipio.
b) La administración autonómica, por sí misma o a través de sus organismos o entidades o de las empresas de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por esta administración, para la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones promotoras que fomentan la industrialización o la vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública. En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los planes especiales, de acuerdo con lo que dispone el artículo 89 de la presente ley.
c) Los particulares, personas físicas o jurídicas, sean o no propietarios de los terrenos, pudiendo a este efecto solicitar y obtener de las administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

2. De conformidad con lo que establecen los artículos 4, 15 y 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, los particulares, sean o no propietarios de los terrenos afectados, tienen derecho a promover la transformación urbanística del suelo. Este derecho se ejercitará de acuerdo con lo que establece la sección 5.ª del capítulo XIV del título II de la presente ley.

Artículo 119. *El urbanizador.*

1. El Urbanizador es el agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en la presente ley, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las bases, proponer y gestionar el correspondiente proyecto de reparcelación y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización, en los supuestos y conforme a las condiciones establecidas en esta ley. El urbanizador está obligado a financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del programa, que deberá ser garantizado en forma y proporción suficientes, pudiendo repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes.
2. La administración actuará como urbanizadora cuando, en ejercicio directo de sus competencias, asuma la responsabilidad de ejecutar las actuaciones urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 117. Los municipios podrán desarrollar éstas en el ámbito comarcal.
3. Los particulares, sean o no propietarios del terreno, actuarán como urbanizadores mediante la gestión indirecta, cuando sean seleccionados en pública concurrencia al aprobar y adjudicar un programa de actuación integrada, de conformidad con lo que establece el presente título.
4. La relación entre el urbanizador y la administración actuante se rige por lo establecido en la presente Ley, aplicándose supletoriamente las disposiciones conteni-

das en el título IV del libro II del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.

5. En ningún caso se requerirá una clasificación especial para ser urbanizador.

Artículo 120. *El empresario constructor.*

1. El empresario constructor será responsable de ejecutar el proyecto de urbanización aprobado por la administración.

2. El empresario constructor será seleccionado mediante concurso o subasta, de conformidad con los que disponen los artículos 82 y siguientes del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio. La capacidad del empresario constructor, incluyendo los requisitos de solvencia económica y financiera, técnica y profesional, prohibiciones de contratar y clasificación necesaria se regirán por lo que establece el mismo cuerpo legal.

3. Con el fin de garantizar el pleno respeto a los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública, en ningún caso los que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo de algún instrumento que afecte la ordenación del ámbito cuyas obras de urbanización se liciten, podrá participar en los correspondientes procedimientos de selección del empresario constructor.

4. Tampoco podrá participar en la licitación de las obras de urbanización de un concreto programa de actuación integrada su propio urbanizador o una empresas vinculada al mismo en los términos establecidos en el artículo 234 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.

5. Cuando por aplicación de lo que disponen los dos apartados anteriores se inicie un procedimiento para la exclusión de un licitador, el ayuntamiento tendrá que dar audiencia al interesado en los plazos y forma que reglamentariamente se establezcan, concediéndole la posibilidad de demostrar que, en las circunstancias del caso concreto, la experiencia adquirida por tal licitador no ha podido falsear la competencia o infringir de otra manera los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública o que no es empresa vinculada al urbanizador.

6. No será preceptiva la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores cuando el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, no supere los 5.278.000 euros, sin que pueda fraccionarse el contrato con objeto de disminuir su cuantía y eludir así lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.2 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio. En tal caso, las obras serán ejecutadas por el urbanizador, por si a a través de contratistas de su elección.

7. En aquellos Programas de Actuación Integrada que se desarrollen en terrenos de un único propietario, o en terrenos en los que exista acuerdo unánime de la totalidad de sus propietarios, y así lo acuerden tales propietarios con el urbanizador, no será preceptiva la licitación de las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en los apartados 1 a 5 de este artículo, cualquiera que sea el presupuesto de ejecución. En tal caso, las obras serán ejecutadas en los términos pactados entre el urbanizador y los propietarios.

Sección 2.ª Legitimación para formular los programas de actuación integrada

Artículo 121. *Requisitos para la promoción de programas de actuación integrada mediante gestión indirecta.*

Podrán ser urbanizadores y, si procede, promover programas de actuación integrada todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles en cada caso, conforme a algún o algunos de los criterios de admisión señalados en esta ley, que tendrán que ser establecidos en las bases reguladoras y debidamente identificados por los ayuntamientos en los anuncios del concurso.

En ningún caso podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada las personas en las que concurra alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 6 de junio.

Dejando fuera de peligro el derecho reconocido por el artículo 118.2 de esta ley, no podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada los que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo del plan de acción territorial o el plan general que afecte la ordenación del ámbito del programa que se licita.

Cuando por aplicación de lo que dispone el apartado anterior se inicie un procedimiento para la exclusión de un licitador, el ayuntamiento tendrá que dar audiencia al interesado en los plazos y forma que reglamentariamente se establezcan, concediéndole la posibilidad de demostrar que, en las circunstancias del caso concreto, la experiencia adquirida por tal licitador no ha podido falsear la competencia o infringir de otra manera los principios que informen la normativa europea y estatal en materia de contratación pública.

Artículo 122. *Solvencia económica y financiera del urbanizador.*

1. La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se acreditará por uno o algunos de los medios siguientes:

a) Informe de instituciones financieras o, si procede, justificando la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

b) Si se tratara de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o de extracto de las mismas, en el caso en que la publicación de estas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, si procede, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas que son objeto de concurso, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

2. Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por el ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. A estos efectos, las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad

registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.

3. La justificación de la solvencia económica y financiera de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas o otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrán basarse en los requisitos de solvencia de, por lo menos, uno de sus miembros.

Artículo 123. *Solvencia técnica y profesional.*

1. La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por uno o varios de los medios siguientes:

a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el concursante.

b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.

c) Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.

d) Declaración que indique la media anual de personal, con mención, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.

e) Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.

f) Declaración de las medidas adoptadas para controlar la calidad durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, incluyendo los medios de estudio e investigación de los que se disponga.

g) Declaración de las medidas de gestión medioambiental que el concursante está dispuesto a aplicar durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

2. Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitada por el ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, habiendo de demostrar en este caso ante el ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución del programa de actuación integrada, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una agrupación de interés urbanístico.

3. La justificación de la solvencia técnica y profesional de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrá basarse en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

Sección 3.ª Objetivos y contenidos del programa de actuación integrada

Artículo 124. *Objetivos imprescindibles y complementarios del Programa.*

1. Los Programas han de contener las previsiones precisas para cumplir con los siguientes objetivos mínimos:

a) Gestionar la transformación jurídica de las fincas afectadas por el programa.

b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución que constituya el objeto del programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados siguientes, con sujeción a las previsiones temporales y económicas del programa.

c) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles reglamentariamente.

e) Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma, a favor de la Administración gratuitamente.

f) Obtener el aprovechamiento que legalmente corresponda, con destino al patrimonio público de suelo, a favor de la administración actuante de forma gratuita, sin perjuicio de la obligación legal de soportar las cargas de urbanización correspondientes a la cesión.

g) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre los afectados.

h) Establecer plazos para edificar los solares resultantes de la actuación urbanizadora.

2. El programa podrá incluir, si procede, otros objetivos complementarios cuyo coste sea asumido por el urbanizador sin repercutirlo a los propietarios de terrenos afectados, tales como la realización, bajo condiciones y plazos específicos, de obras particulares que revistan especial interés social, o la implantación de instalaciones recreativas o deportivas privadas, o de obras públicas accesorias susceptibles de concesión y que, por razones técnicas, hayan de ejecutarse junto a las principales del programa, o la ejecución de programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, conforme a las directrices establecidas en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje. La edificación de los terrenos propiedad del urbanizador o de otros propietarios adheridos a su iniciativa en plazos más breves que los establecidos por el programa con carácter general se considera siempre objetivo complementario del programa.

Artículo 125. *Documentación integrante de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.*

1. La Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-económica son los dos documentos integrantes de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas.

2. La alternativa técnica es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación, establece si procede la ordenación detallada o estructural a desarrollar mediante el programa y incluye el proyecto de urbanización así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.

3. La Proposición Jurídico-económica es el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución.

4. Cuando el ayuntamiento o la administración autonómica actúe por gestión directa, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 126.f) e i) y 127.1.a).

5. En los municipios que carezcan de plan general y cuyas las normas subsidiarias de planeamiento no hubieran sido homologadas conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, los programas de actuación integrada incluirán un documento de justificación de la integración terri-

torial, ajustado a lo que establece el artículo 74 de la presente ley.

6. Los programas preverán la edificación de los solares resultantes en un año contador a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiéndose ampliar de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución, en dos bases bianuales.

Artículo 126. *Contenido de la Alternativa Técnica.*

La alternativa técnica de un programa de actuación integrada contendrá la documentación siguiente:

a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anterioridad al concurso para la selección del urbanizador. En cualquier otro caso, la alternativa técnica deberá ir acompañada necesariamente de un documento de planeamiento que incluya una propuesta de ordenación detallada para el ámbito del programa.

b) Ámbito de la actuación integrada.

c) Justificación del cumplimiento de las condiciones de integración de la actuación con el entorno.

d) Existencia o no de agrupación de interés urbanístico y, en su caso, estatutos y acuerdos sociales de la misma.

e) Plazos que se proponen para el desarrollo de la actuación integrada, determinándose tanto el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.

f) Proyecto de urbanización determinándose el correspondiente a las obras de urbanización como a las obras de edificación de los solares resultantes.

g) Enunciado de los objetivos complementarios que se proponen conforme al artículo 124.2, con indicación expresa, en su caso, de los compromisos de edificación simultánea a la urbanización que esté dispuesto a asumir por encima del mínimo legal.

h) Medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental, en su caso.

i) Inventario preliminar de construcciones, plantaciones e instalaciones cuya demolición, destrucción o erradicación exija la urbanización.

j) Estimación preliminar y general de aquellos gastos de urbanización variables cuyo importe, aun siendo repercutible a los propietarios, no se pueda determinar por la concurrencia de ofertas.

k) Si la propuesta de programa modificara la ordenación estructural, deberá incorporar la documentación establecida en los artículos 72 a 74.

Artículo 127. *Contenido de la Proposición Jurídico-económica.*

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

a) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.

2. La proposición jurídico-económica incluirá la documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciando los siguientes aspectos:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b.

b) Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c.

c) Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.

d) Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.

e) Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.

f) Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.

g) Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.

h) Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.

Sección 4.ª Iniciativas para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Integrada

Artículo 128. *Iniciativa pública en la formulación de los Programas.*

1. Los ayuntamientos pueden formular programas de actuación integrada, redactando de oficio la totalidad o parte de la documentación expresada en el artículo 126, sea para fomentar su desarrollo por gestión indirecta o con el fin de acometer su gestión directa. Si optara por la gestión indirecta, se adaptará el procedimiento de concurso previsto en esta ley, ajustándose la documentación requerida a los interesados a lo estrictamente necesario.

2. Si la iniciativa municipal pretende la gestión directa, la alternativa técnica se acompañará con la documentación expresada en el artículo 127, apartados 1 y 2. La elaboración de dicha documentación y la ejecución del programa podrá llevarse a cabo bien directamente por los servicios técnicos municipales, bien mediante la convocatoria de concurso para la adjudicación conjunta de la elaboración de proyecto y obra, de conformidad con lo que dispone el artículo 125 del texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, sin perjuicio de que el ayuntamiento opte por cualquier otra forma

de adjudicación que considera más conveniente a los intereses públicos.

3. El acuerdo municipal que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y de la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas.

4. La administración municipal puede repercutir sus gastos de gestión directa mediante cuotas de urbanización o mediante las tasas aprobadas al efecto. No percibirá el beneficio empresarial del urbanizador, pero tampoco está limitada en la liquidación definitiva del programa por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e). No fijará coeficiente de canje para la retribución en suelo sino que éste se calculará en el proyecto de reparcelación, en cuya valoración del suelo deducirá los costes de promoción de la urbanización conforme al artículo 30 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

5. La administración autonómica podrá asumir la iniciativa de formulación de programas para el desarrollo de una actuación integrada a fin de acometer su gestión directa de acuerdo con lo previsto en los artículos 89, 118.b) y concordantes de la presente ley, debiendo tenerse por administración actuante a la propia Generalitat.

Artículo 129. *Iniciativa particular.*

1. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, pueden entablar consultas con cualquier administración pública con el fin de elaborar y presentar, para su aprobación, propuestas de programa. Además tienen derecho a solicitar y obtener de las administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

2. Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa puede ser autorizada por el Ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación estatal sobre régimen jurídico de éstas.

Sección 5.ª Procedimiento para la gestión indirecta de los programas de actuación integrada

Artículo 130. *Inicio del procedimiento.*

1. De conformidad con lo establecido en los artícu-los 4, 15.i) 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y 118.2 de la presente Ley, toda persona, sea o no propietaria de los terrenos, puede solicitar del Alcalde que inicie un procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución de un programa de actuación integrada por medio de gestión indirecta, describiendo y enunciando brevemente los motivos de su petición.

2. Dicha petición podrá ir acompañada de un documento de planeamiento donde se especifique la ordenación detallada o estructural que se propone desarrollar y de los documentos relacionados con las letras a), b), c), d) y e) del artículo 131.2 de la presente Ley. En todo caso, tendrán que acompañar a la misma los documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del solicitante.

3. El pleno municipal, a propuesta del Alcalde, y con un informe previo técnico sobre la viabilidad de la petición, acordará motivadamente:

a) Desestimar la petición.

b) Iniciar los procedimientos para la gestión indirecta del programa, conforme a lo establecido en los artículos siguientes.

c) Asumir la gestión directa de la actuación integrada, conforme a lo establecido en el artículo 128 de la presente Ley.

4. Si no se emitiera y notificara resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud, a los efectos previstos en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando dicha solicitud no implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente.

5. Cuando la solicitud implique el desarrollo de las directrices de la ordenación estructural vigente, si no se emitiera y notificara la resolución expresa en el plazo máximo de tres meses, el interesado podrá entender estimada su solicitud en los términos y con los efectos que reglamentariamente se establezcan.

6. El Ayuntamiento podrá igualmente acordar de oficio, sin necesidad de petición particular, la gestión indirecta de una actuación integrada, iniciando los trámites que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 131. *Bases reguladoras de la gestión indirecta de programas de actuación integrada.*

1. Las bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la presente Ley, serán aprobadas por los ayuntamientos como ordenanza municipal, y en ellas, se regularán todas aquellas cuestiones jurídicas, económicas y administrativas que afecten tanto al procedimiento de adjudicación como al despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada por medio de gestión indirecta.

2. En el mismo acuerdo en que se decida la obertura del procedimiento para la gestión indirecta de un programa de actuación integrada, se aprobarán las bases particulares reguladoras en las que se establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Indicación de la ordenación urbanística vigente en el ámbito de la actuación integrada.

b) Memoria de necesidades y objetivos a satisfacer con el Programa de actuación integrada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124.

c) Ficha de gestión o, si procede, directrices de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el Plan general.

d) Criterios y objetivos urbanísticos y territoriales de las propuestas de planeamiento a formular, si procede, por los concursantes, con fijación de las directrices y estrategias que tendrá que observar la ordenación que propongan.

e) Descripción de los objetivos de edificación privada que han de cumplirse en el ámbito de la actuación, con especial referencia a aquellas construcciones privadas que revistan un especial interés social por tratarse de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o por tratarse de construcciones o instalaciones de interés terciario o industrial.

f) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción de los documentos de ordenación y gestión exigibles.

g) Indicación expresa, si procede, de la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos del Programa de actuación integrada que en las mismas se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a los que estas variantes tendrán que ajustarse. A los efectos señalados en este apartado, no se considerarán variantes, por lo que

serán admisibles, en todo caso, las modificaciones del ámbito territorial que supongan meros retoques o ajustes de detalle en algún punto perimetral de la actuación o de sus conexiones viarias, o cuando el terreno añadido, por su escasa dimensión, no sea técnicamente susceptible de programación autónoma.

h) Prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, tendrán que respetarse en la redacción del proyecto de las obras de urbanización, de conformidad con lo que establece el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

i) Estimación de los plazos de despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada.

j) Modelo de proposición a presentar por los interesados.

k) Documentación a presentar por cada licitador junto con la proposición, especificando con claridad aquella documentación que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto.

l) Plazo y lugar para la presentación de las proposiciones.

m) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles a los concursantes.

n) Criterios objetivos de adjudicación del Programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

3. La determinación de los aspectos anteriormente estipulados se efectuará por remisión o reproducción de los contenidos del planeamiento vigente y las disposiciones de carácter general que resulten aplicables, cuando ello fuera suficiente para los fines pretendidos.

4. Las bases reguladoras del concurso y el anuncio de licitación indicarán con toda claridad aquellos documentos de la alternativa técnica y de la proposición jurídica y económica que serán objeto de valoración como criterios de adjudicación del Programa de actuación integrada, ordenándolos de mayor a menor importancia, según la ponderación que se atribuya a cada uno de ellos. No serán susceptibles de valoración como criterios de adjudicación, en ningún caso, los documentos señalados en las letras c), d), i) y j) del artículo 126 y en los apartados 1.a), c), 2.g) y h) del artículo 127.

5. Por medio de Decreto del Consell se aprobarán unas bases generales para la adjudicación de programas de actuación integrada ajustadas al contenido de la presente Ley. Tales bases generales serán supletorias de las, si procede, aprobadas por los ayuntamientos.

6. La Conselleria competente en materia de urbanismo aprobará, mediante una orden, un modelo tipo de bases particulares para la adjudicación de programas de actuación integrada.

Artículo 132. *Anuncio de concurso.*

1. En el mismo acuerdo en que se apruebe la gestión indirecta del Programa de actuación integrada y sus bases particulares reguladoras, se ordenará la publicación del correspondiente anuncio de concurso, con el contenido que se establezca reglamentariamente, en el que tendrán que figurar, en todo caso, los siguientes aspectos:

a) Identificación de la Entidad local adjudicadora del programa, señalando todos los datos que sean necesarios para facilitar una comunicación fluida con los licitadores, incluyendo dirección electrónica y, si procede, una página oficial de Internet donde pueda consultarse la documentación relativa al concurso.

b) Identificación de las bases generales y particulares reguladoras del Programa de actuación integrada, indicando los diarios oficiales donde conste publicado su contenido, teniendo que poner a disposición de cada concursante los medios necesarios para obtener un ejemplar de las mismas.

c) Lugar e idioma en que tendrán que presentarse las proposiciones de los interesados, ajustadas al modelo establecido en las bases particulares del programa.

d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia técnica, económica y financiera, exigidos para ser admitidos a concurso.

e) Documentación a presentar por cada concursante, especificando con claridad la que será susceptible de valoración para la adjudicación del programa, y distinguiéndola del resto. Se indicará con claridad la obligación del concursante de someter la documentación a que hace referencia el artículo 134 a información pública por el plazo de un mes, en la forma y con los requisitos señalados en tal precepto.

f) Indicación expresa sobre la admisibilidad de variantes sobre aquellos elementos de las prescripciones técnicas que se determinen, señalando aquellos requisitos y límites a que tales variantes tendrán que ceñirse.

g) Criterios objetivos de adjudicación del Programa de actuación integrada, especificados por orden decreciente de importancia, incluyendo su ponderación.

h) Garantía provisional equivalente al 2 por 100 del presupuesto estimado de las cargas de urbanización.

i) Importe de la garantía definitiva que tendrá que depositar el adjudicatario del programa, en los términos y con los requisitos señalados en el artículo 140.

2. El anuncio de concurso se insertará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en los siguientes diarios oficiales, sea cual sea la cuantía estimada del Programa de actuación integrada:

a) En el «Diario Oficial de la Unión Europea», en primer lugar.

b) En el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

3. El anuncio de concurso no podrá insertarse en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» antes de la fecha en que se envíe a la Comisión Europea para su publicación en el «Diario Oficial de la Unión Europea».

4. El Ayuntamiento podrá acordar una publicidad complementaria a la establecida en el apartado anterior, por medio de la inserción del anuncio de concurso en diarios no oficiales de amplia difusión en la localidad o cualquier otro medio que considere oportuno. Los anuncios publicados conforme a lo dispuesto en este apartado no afectarán, en ningún caso, al cómputo de los plazos legales para la presentación de las proposiciones por los interesados.

5. La Conselleria competente en materia de urbanismo aprobará, mediante Orden, un modelo tipo de anuncio del concurso, ajustado a los formularios normalizados establecidos en el Reglamento (CE) 1564/2005, de la Comisión, de 7 de septiembre de 2005.

Artículo 133. *Proposiciones de los interesados y plazo para su presentación.*

1. Las proposiciones de los interesados para participar en el concurso de un programa de actuación integrada tendrán que ajustarse al modelo que se establezca en las bases reguladoras del concurso, e incluirán los documentos que se establezca en las mismas, de conformidad con lo señalado en los artículos 126 y 127. Las propuestas de programa tendrán que ir acompañadas, en sobre aparte, de los documentos siguientes:

a) Aquellos que acrediten la personalidad jurídica del concursante y, si procede, su representación.

b) Los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera,

conforme a los exigidos por las bases reguladoras del concurso.

c) Declaración responsable de no hallarse sometido a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

d) Resguardo acreditativo de la garantía provisional.

e) Los concursantes extranjeros tendrán que adjuntar una declaración de sometimiento expreso a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, pudieran surgir durante el procedimiento de adjudicación y durante el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada, con renuncia expresa, si procede, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

f) Declaración jurada o acta notarial acreditativa de haberse practicado o intentado practicar los avisos a que se refiere el artículo 134.4. En todo caso, con carácter previo a la adjudicación, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario propuesto la justificación documental íntegra de tales extremos.

2. Cada concursante no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la posibilidad de admitir variantes, si así se establece en las bases particulares reguladoras del programa. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una agrupación. El incumplimiento de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas de programa presentadas por éste.

3. Las proposiciones de los interesados, acompañadas de la documentación exigida en el apartado 1 del presente artículo, tendrán que presentarse en un plazo no inferior a tres meses, a partir de la fecha de envío del anuncio de concurso al «Diario Oficial de la Unión Europea». Los ayuntamientos podrán establecer en sus bases reguladoras un plazo superior, atendiendo a las especiales razones de dificultad o complejidad técnica que concurran en cada actuación.

4. Las proposiciones presentadas por cada concursante tendrán que distinguir claramente e incluir, en sobres separados, la documentación señalada en el apartado 1 del presente artículo y la que corresponda a la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica.

Artículo 134. *Información pública de los documentos de ordenación*

1. Los concursantes tendrán que incorporar a sus propuestas de programa un acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de los documentos señalados en las letras a), f) y, si procede, k) del artículo 126 de la presente Ley.

2. A este efecto, los concursantes protocolizarán los documentos señalados en el apartado anterior por medio de acta autorizada por un notario con competencia territorial en el municipio donde se vaya a ejecutar la actuación, y depositará una copia de los mismos en la sede del ayuntamiento, exponiéndolos al público por sus propios medios, insertando un anuncio en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad afectada, sólo a los efectos de la presentación de alegaciones.

3. Las alegaciones podrán presentarse indistintamente en la Notaría donde se encuentren depositados los documentos o en el Ayuntamiento afectado. En este último supuesto, el Ayuntamiento tendrá que remitir inmediatamente las alegaciones presentadas a la sede de la notaría, para su incorporación a las actuaciones y a su toma de razón por el concursante. El acta notarial tendrá que dejar constancia fehaciente de todas las alegaciones presentadas.

4. Antes de la publicación del anuncio de información pública, los concursantes tendrán que haber remitido aviso del inicio del procedimiento de gestión indirecta del programa de actuación integrada al domicilio fiscal de los que consten en el catastro como titulares de los derechos afectados por la actuación propuesta. Tales avisos se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del aviso. La acreditación del aviso efectuado se incorporará al expediente.

Cuando el aviso se practique en el domicilio del interesado, si no se encuentra presente en el momento de su entrega, podrá hacerse cargo del mismo cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie pudiera hacerse cargo del aviso, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó, habiendo de proceder nuevamente, por una sola vez y en una hora distinta, a practicar el aviso dentro de los tres días siguientes al primer intento.

Artículo 135. *Criterios para la adjudicación del Programa de actuación integrada.*

1. En las bases particulares del programa y en el anuncio de concurso, los ayuntamientos deberán señalar, por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuya, los criterios objetivos que deben servir de base para la adjudicación del Programa de actuación integrada, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso.

2. Los criterios de adjudicación deberán valorar con carácter independiente los documentos correspondientes a la alternativa técnica y a la proposición jurídico-económica.

3. Los criterios de adjudicación relativos a la alternativa técnica valorarán, entre otros, los aspectos siguientes:

a) Cumplimiento de los criterios y objetivos urbanísticos y territoriales señalados en las bases, como la calidad técnica de la ordenación propuesta, la resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno, la mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres, o la calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización.

b) Medios para el control de la calidad de cada una de las prestaciones que constituyen el objeto del programa.

c) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador.

d) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio i Protección del Paisaje.

e) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.

f) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

4. Los criterios de adjudicación relativos a la proposición jurídico-económica valorarán, entre otros, los siguientes aspectos.

a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad.

b) Coeficiente de cambio a efectos de pago en terrenos especificado en el artículo 127.2.f).

c) Menor proporción de solares o aprovechamientos que deban ser puestos a disposición del urbanización por medio de reparcelación forzosa como retribución a cuenta de terceros con los que no tenga contrato suficiente, y mayor proporción de terrenos propios o de asociados que deban quedar afectos con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad al cumplimiento de las obligaciones especiales de edificación derivadas de la aprobación del programa.

5. Para la valoración de los criterios de adjudicación, el Ayuntamiento deberá indicar en las bases reguladoras los umbrales mínimos a partir de los que se puntuará cada una de las ofertas, pudiendo dividir por tamos las valoraciones asignadas, e indicará, asimismo, la ponderación que corresponda a cada criterio de adjudicación, con respeto, en todo caso, a lo que establece el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 136. *Actuaciones previas a la adjudicación del programa de actuación integrada.*

1. Concluido el plazo de presentación de proposiciones, por el ayuntamiento se procederá a la calificación de los documentos presentados por los concursantes en el sobre que especifica el artículo 133.1, pudiendo pedir de cada licitador la corrección de aquellos defectos u omisiones que sean enmendables, en un plazo improrrogable de tres días.

2. Una vez calificada la documentación y corregidos, si procede, los errores detectados, se procederá a constatar para cada licitador la concurrencia de los criterios de selección por medio del examen de la documentación acreditativa exigida en las bases reguladoras, teniendo que pronunciarse motivadamente acerca de la admisión o inadmisión de cada uno de los concursantes.

3. Se procederá a continuación a la obertura, en acto público, de las propuestas de programa presentadas por cada concursante, que serán sometidas a examen de los servicios técnicos municipales para la emisión del oportuno informe. El secretario de la corporación local alzará acta de obertura de plicas, dando fe sobre la legalidad de las actuaciones practicadas.

4. Si la complejidad del programa de actuación integrada lo exigiera, y siempre que así se hubiera indicado en las bases reguladoras, podrá pedirse dictamen, no vinculante, del Consejo del Territorio y el Paisaje. Tal dictamen será preceptivo cuando se trate de programas que comprendan un ámbito superior a 50 hectáreas.

Artículo 137. *Adjudicación y aprobación del Programa de actuación integrada.*

1. Concluidas las actuaciones señaladas en el artículo anterior, y después de la emisión de los informes técnicos por los servicios municipales, por el órgano competente del Ayuntamiento se procederá a redactar la propuesta de adjudicación del Programa de actuación integrada, incluyendo la ponderación de los criterios de adjudicación para cada proposición presentada, y será elevada al pleno para su aprobación.

A estos efectos el ayuntamiento podrá pedir los informes, incluso externos, que considere necesarios, cuyos honorarios se considerarán gastos generales del urbanizador que no podrá repercutirlos a los propietarios.

2. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses a contar desde la obertura de las proposiciones para la adjudicación del Programa de actuación integrada, excepto que en las bases reguladoras se establezca un plazo superior. De no acordarse la adjudicación dentro del plazo establecido a este efecto, los concursantes tendrán derecho a retirar sus proposiciones y a la devolución de la garantía provisional.

3. El Ayuntamiento tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada a la proposición más ventajosa, por medio de la aplicación de los criterios de adjudicación indicados en las bases reguladoras, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, o declarar desierto el concurso, habiendo de motivar, en todo caso, su resolución con referencia a los criterios de adjudicación establecidos en las bases.

4. En el mismo acuerdo de adjudicación se aprobará el Programa de actuación integrada desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial, trasladando el mismo a la Conselleria competente en urbanismo.

5. Si la alternativa técnica acompaña planes de desarrollo que modifiquen la ordenación estructural, la aprobación municipal se entenderá provisional y no legitimará el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada hasta la aprobación definitiva del plan correspondiente por dicha Conselleria. El acuerdo de adjudicación se entenderá, en todo caso, condicionado a la mencionada aprobación definitiva. En el supuesto de denegación de la aprobación definitiva por el órgano competente de la Generalitat, el adjudicatario del Programa de actuación integrada tendrá derecho a que el ayuntamiento reintegre los gastos ocasionados por la redacción de proyectos.

6. Si el programa y los planes de desarrollo a los que se refiera que no modifican la ordenación estructural, bastará la simple remisión de actuaciones a la Conselleria competente en urbanismo para que proceda a publicar y notificar su aprobación y adjudicación.

7. El acuerdo de aprobación y adjudicación, después de cumplir los trámites señalados en los apartados anteriores, se notificará a los que consten como interesados en las actuaciones, sin perjuicio de la comunicación que se indica en el artículo 166 de la presente Ley, y, en todo caso, a los que hubieran participado en el concurso. Se insertará, asimismo, un anuncio en los diarios oficiales señalados en el artículo 132 dando cuenta de dicha adjudicación y aprobación.

Artículo 138. *Formalización del contrato para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada.*

1. En el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa al adjudicatario, se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el despliegue y ejecución del Programa de actuación integrada.

2. Con anterioridad a la formalización del contrato, el urbanizador tendrá que acreditar ante la administración la constitución de la garantía definitiva, en la forma y cuantía que se establezcan en las bases reguladoras del programa.

3. Los contratos que se suscriban para el despliegue y ejecución de los programas de actuación integrada tendrán que incluir en sus cláusulas, como mínimo, una referencia a las siguientes cuestiones:

a) Identificación del Ayuntamiento y del urbanizador, con indicación de los datos relativos a su personalidad jurídica y capacidad.

b) Fecha del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de actuación integrada, con mención expresa del acuerdo de aprobación definitiva autonómica, si procede.

c) Descripción del objeto, incluyendo las prestaciones que el urbanizador se obliga a realizar durante la ejecución del programa.
d) Desglose de las cargas de urbanización.
e) Modo de retribución al urbanizador a cuenta de la propiedad beneficiaria del programa.
f) Plazos totales y parciales de despliegue y ejecución del programa.
g) Documentación a presentar por el urbanizador en cada certificación ordinaria de cargas de urbanización a repercutir en los propietarios afectados.
h) Garantía definitiva constituida por el urbanizador.
i) Conformidad del urbanizador con las bases particulares reguladoras del programa.
j) Régimen de penalidades por demora del urbanizador.
k) Cualquier otra cláusula que el Ayuntamiento considere necesario establecer, respetando, en todo caso, lo que disponen las bases particulares reguladoras del programa.

4. El documento de formalización será firmado por el Alcalde y el urbanizador, anexando al mismo un ejemplar de las bases particulares reguladoras del programa.
5. La Conselleria competente en materia de urbanismo aprobará mediante una orden un modelo tipo de contrato para el desarrollo y ejecución de los programas de actuación integrada.

Artículo 139. *Adjudicación conexa o condicionada.*

1. Los Programas pueden aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. Tales circunstancias tendrán que especificarse con claridad en las bases particulares reguladoras del programa.
2. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la Actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.
3. El incumplimiento por el Urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas. El adjudicatario de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del Urbanizador principal, con los requisitos establecidos en esta Ley respecto de la cesión de la adjudicación.

Artículo 140. *Garantías.*

1. Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación de un programa de actuación integrada tendrán que constituir en la forma y a los efectos previstos en el texto refundido de la Ley de contratos de las administraciones públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, una garantía provisional equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas del programa, estimación que será realizada con carácter previo por el Ayuntamiento.
2. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del correspondiente programa.
3. Todo programa de actuación integrada ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido a cargo del presupuesto de una administración o bien en los supuestos de gestión indirecta, con garantía financiera o real prestada y mantenida por el urbanizador, por un valor mínimo del 10 por 100 del valor de las cargas de urbanización. Los ayuntamientos podrán elevar esta garantía hasta un máximo del 20 por 100, en aquellos supuestos en los que razones de interés público debidamente justificadas en el expediente lo aconsejen.
4. La garantía establecida en el apartado anterior tendrá el carácter de definitiva, rigiéndose su forma de constitución y efectos por lo que establece el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

Sección 6.ª Cesión, Resolución y Caducidad de los Programas de Actuación Integrada

Artículo 141. *Cesión de la adjudicación.*

1. El urbanizador, previa autorización expresa de la Administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en todos sus derechos y obligaciones ante los propietarios de suelo y ante la propia Administración. Para que dicha cesión pueda producirse, el cesionario deberá reunir los mismos requisitos exigidos por esta Ley para ser urbanizador, además de aquellos méritos y condiciones personales del cedente que fueron relevantes para la adjudicación del Programa.
2. La Administración actuante podrá denegar la cesión si menoscaba el interés general o supone defraudación de la pública competencia en la adjudicación. Atendidas las circunstancias del caso, podrá acordar la resolución de la adjudicación en los términos previstos en el artículo siguiente y establecer la gestión directa como modalidad de ejecución del programa.
3. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la Actuación, requiere que entre cedente y cesionario asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Artículo 142. *Subcontratación.*

1. El urbanizador podrá subcontratar con terceros la realización parcial de las prestaciones correspondientes al programa de actuación integrada que tenga por conveniente, en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, y en las bases reguladoras del programa, habiendo de dar cuenta de eso al Ayuntamiento.
2. Los subcontratistas quedarán obligados ante el urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la ejecución del programa ante la administración.
3. El urbanizador no podrá, en ningún caso, subcontratar la ejecución parcial del programa de actuación integrada con personas inhabilitadas para contratar o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 20 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

Artículo 143. *Penalidades por incumplimiento. Resolución de la adjudicación del Programa.*

1. La demora injustificada durante la realización y terminación de las obras, salvo las prórrogas que procedan, será objeto de análogas penalidades a las previstas en la legislación general de contratación administrativa

relativa al contrato de obras, sin perjuicio de las reglas que, seguidamente, se establecen. En igual plazo al previsto en dicha legislación procederá la resolución de la adjudicación. La demora en el inicio de la ejecución material de las obras por negligencia del Urbanizador en la realización de las actuaciones preparatorias de gestión urbanística será penalizada con un 1 por mil por día natural de demora respecto al importe previsto en concepto de beneficio y gastos de gestión. La inactividad injustificada del Urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos determinará la resolución de la adjudicación.

2. Serán causas de resolución de la adjudicación del Programa, las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida del Urbanizador para el desempeño de su tarea y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración, incluyendo la falta de prestación de garantías o de suscripción del contrato que formalice los compromisos contraídos ante ésta, así como el incumplimiento grave de los mismos y, también, las siguientes:

a) La comisión por el Urbanizador de infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves en relación con el ámbito programado.

b) La obstaculización por el Urbanizador del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o la realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa.

d) La caducidad del Programa por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

e) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el Urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.

f) El descubrimiento de condiciones territoriales no tenidas en cuenta al acordar la programación y que hagan legalmente inviable la prosecución de ésta, sin perjuicio de las compensaciones que, en su caso, procedan o de la posibilidad de subsanar sus previsiones, si ello fuera posible, sin desvirtuar sustancialmente las mismas.

g) La resolución anticipada de la adjudicación para su gestión directa por causa justificada de interés público, sin perjuicio de las compensaciones económicas a que ello de lugar y que deberá evaluar el acuerdo correspondiente.

h) La suspensión de licencias en el ámbito programado, la aprobación de planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa, así como las resoluciones administrativas que impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico por inactividad de la Administración durante más de seis meses y de modo relevante, teniendo derecho el Urbanizador a instar la resolución con las compensaciones procedentes.

i) La renuncia del Urbanizador ante una retasación de cargas fundada en causa legal que implique un incremento del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico-económica superior al 20 por 100.

3. La Administración actuante, al resolver la adjudicación, podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

4. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo Dictamen del Consejo del Territorio y el Paisaje, que podrá ser instado también por el Urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, ello determinará la cancelación de la programación y la sujeción del ámbito de la Actuación al régimen del suelo urbanizable sin programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar, de conformidad con el referido Dictamen, la edificabilidad de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en el régimen propio de las Actuaciones Aisladas.

c) Incoar, si se estima oportuno, las actuaciones precisas para acordar una nueva programación del terreno en la que el nuevo Urbanizador, o la Administración en caso de optarse por la gestión directa, asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º) La devolución de la contribución a las cargas de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º) La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a las cargas de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo Urbanizador, cuando ésta proceda.

3.º) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

d) A los efectos de lo previsto en el presente apartado, la Administración, en caso de mantener la gestión indirecta del Programa, podrá requerir a quienes formularon proposiciones jurídico-económicas a la alternativa técnica seleccionada, por el orden derivado de la aplicación de los criterios de adjudicación del artículo 135, a fin de que acepten la adjudicación y prosigan con la ejecución del Programa. Subsidiariamente, la Administración actuante podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica seleccionada por el procedimiento previsto en el artículo 130 y siguientes de la presente Ley, o declarar la caducidad del Programa.

e) También podrá acordarse la directa intervención gestora de la Administración para la prosecución provisional del Programa mientras se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación.

Sección 7.ª Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico

Artículo 144. *Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

1. Los propietarios de terrenos podrán asociarse como Agrupación de Interés Urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Integrar a los propietarios de terrenos que representen al menos la mitad de la superficie afectada por una iniciativa urbanizadora, lo que se acreditará mediante la incorporación a la escritura pública de constitución del plano parcelario catastral del ámbito de la actuación en el que aparezcan identificadas las fincas afectadas.

b) Tener por objeto:

1.º) Concurrir al concurso para la adjudicación de un programa de actuación integrada.

2.º) Colaborar con el Urbanizador de forma convenida con él.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados. En el caso previsto en el ordinal 1.º) del apartado anterior, el efectivo cumplimiento de este requisito requiere que los propietarios que se inte-

gren tengan la libre disposición de sus terrenos afectándolos a los fines y obligaciones de la Agrupación de Interés Urbanístico. Dicha afectación podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad y deberá serlo en el caso de que la Agrupación aspire a la condición de Urbanizador, debiendo verificarse dicho requisito antes de producirse la adjudicación.

d) Haber formalizado su constitución en escritura pública, que incorporará sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Conselleria competente urbanismo. La inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico, dotará a la Agrupación de personalidad jurídico-pública. No obstante se regirá por el derecho privado salvo en lo referente a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con la Administración actuante.

e) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores. Para la legítima constitución de la Agrupación no será necesaria la previa aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución que se pretenda gestionar, si bien, su eficacia, a los efectos de esta Ley, depende de la efectiva concurrencia de todos los requisitos exigidos en este artículo una vez se apruebe definitivamente el Programa correspondiente.

2. Las alteraciones de los Estatutos y de sus órganos representativos deberán ser remitidas al Registro de Agrupaciones, que tomará constancia de ellas.

Los terrenos incluidos dentro de una Agrupación de Interés Urbanístico inscrita y cuyo objeto sea el desarrollo de una determinada unidad de ejecución, no podrán formar parte de otra Agrupación que afecte al mismo ámbito, salvo que éste se altere, en más o en menos, para formular una nueva propuesta de Programa.

3. Los terrenos incorporados a la Agrupación de Interés Urbanístico quedarán vinculados realmente a los fines de esta hasta que la misma haya sido objeto de liquidación.

Artículo 145. *Registros de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

1. La Conselleria competente en Urbanismo llevará de forma independiente un Registro de Programas y otro de Agrupaciones de Interés Urbanístico. Estos Registros serán públicos y el acceso a los mismos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los programas de actuación integrada que hayan sigo objeto de aprobación definitiva, una vez formalizado el contrato, tendrán que ser remitidos al registro de programas al objeto de su inscripción. Para su correcta inscripción deberán acompañar una copia del contrato y de la proposición jurídico-económica. La remisión del mismo habilita para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. Si el programa es de aprobación municipal, dicha remisión determinará los efectos previstos en el articulo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. La denegación de la inscripción de un programa sólo podrá acordarse por causa de ilegalidad manifiesta y será debidamente notificada al Ayuntamiento afectado y producirá los mismos efectos previstos en el artículo 65 de dicha Ley.

Sección 8.ª Programas para el Desarrollo de Actuaciones Aisladas

Artículo 146. *Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.*

1. Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, sólo podrán abarcar aquellas parcelas que reúnan los requisitos exigidos para la parcela mínima edificables según el planeamiento vigente, siendo admisible la inclusión de suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable. Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas procederán en los siguientes supuestos:

a) Cuando requieran la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales a la parcela que estén pendientes de realizar afectando distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

b) Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, se requiera, para edificar la parcela, la regularización de linderos y no haya acuerdo voluntario entre los afectados.

c) Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, sea necesario repartir justamente sus costes y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo voluntario entre ellos.

d) Como consecuencia de hallarse el inmueble incurso en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

2. La iniciativa para la formulación del Programa puede ser pública o privada.

3. Las Administraciones Públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, o los propios particulares a través de la gestión indirecta, podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano.

4. El promotor de una iniciativa de Programa de Actuación Aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando estos estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa. En suelo urbano en centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el 10 por 100 de la propiedad.

5. El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado en esta Ley para las Actuaciones Integradas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 147. *Reglas generales del Programa de Actuación Aislada.*

1. La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, según proceda, complementada, en su caso, con alguno de estos documentos: Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle, Proyecto de obras ordinarias para completar la urbanización precisa y Proyecto de Reparcelación, ordinaria, económica u horizontal o Proyecto de Expropiación por tasación conjunta.

En el caso de los Programas de Actuación Aislada a que se refieren los apartados 1.a) y 1.b) del artículo anterior, la Alternativa Técnica deberá contener un Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias, y un Proyecto de Reparcelación.

2. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble, sobre la participación de los propietarios en el desarrollo del Programa y, en su caso, las condiciones de realojo a los residentes.

3. Se preferirá la proposición jurídico-económica que oferte y garantice mejores condiciones económicas y facilidades de realojo a la totalidad de los propietarios y titulares de bienes o derechos afectados.

Subsidiariamente, y excepto que el inmueble se encuentre incurso en régimen de edificación o rehabilitación forzosa se preferirá la que esté respaldada por una mayor parte alícuota del valor conjunto de los bienes o derechos afectados, superando en un quinto el valor de la siguiente oferta.

Si ninguna supera ese margen de ventaja, se preferirá a la que cuente con el apoyo explícito de un mayor número de propietarios y titulares de bienes o derechos afectados.

Artículo 148. *Legitimación para la formulación de Programas de Actuación Aislada respecto de inmuebles no sujetos al Régimen de Edificación y Rehabilitación Forzosa ni incluidos en Áreas de Rehabilitación.*

A los efectos de esta Ley, tiene la disponibilidad civil que legitima la formulación de estos Programas quien ostente poder de disposición sobre propiedades que, respecto de la superficie del área de reparto uniparcelaria descrita en el artículo 55.2.c), sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, de acuerdo con el artículo 174.6. Quien ostente una propiedad minoritaria o su disponibilidad civil podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento.

Artículo 149. *Garantías.*

1. El adjudicatario del Programa de Actuación Aislada ha de garantizar, el coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la actuación, la totalidad del coste de las obras de urbanización complementarias y un 7 por 100 del coste de las obras de edificación. Este porcentaje se podrá aumentar, hasta un 25 por 100 según criterio razonado de la Administración, cuando la obra conlleve singulares responsabilidades en la rehabilitación de elementos protegidos de especial interés.

2. Se exceptúa la aplicación de las garantías anteriores en los casos de gestión directa, a la Administración Pública cuando actúe por sí misma o a través de sus entidades, o de sus empresas de capital íntegramente público.

3. Cada fianza se devolverá cuando se cumpla el compromiso asegurado. No obstante, las garantías prestadas por cuenta de la adquisición forzosa de inmuebles deberán mantenerse en un quinto de su importe hasta la firmeza del justiprecio o indemnización.

TÍTULO III

Actividad urbanística de ejecución del planeamiento

Artículo 150. *Carácter público de la actividad.*

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico es una función pública por la cual se transforma el medio físico para adaptarlo a las previsiones del planeamiento urbanístico y se cumplen los fines de equidistribución de beneficios y cargas y recuperación por la comunidad de las plusvalías. Los particulares podrán participar en dicha actividad con la formulación de iniciativas o la asunción de los procedimientos de gestión en la forma y condiciones regulados en esteTítulo, con respeto, en todo caso a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada establecidas en el planeamiento vigente.

Artículo 151. *Precedencia de la aprobación del planeamiento a ejecutar.*

1. Toda actividad de ejecución del planeamiento urbanístico deberá ser precedida de la aprobación del correspondiente Plan o Programa.

2. En el caso de los Programas que incorporen instrumentos de planeamiento espacial de desarrollo o proyectos de urbanización, la tramitación de todos ellos podrá producirse simultáneamente,

3. La urbanización y la, posterior o simultánea edificación, del suelo sujeto a actuaciones integradas requiere la previa concurrencia de dos requisitos:

a) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar previamente determinada en el Plan General, o establecerse mediante Planes Parciales o Planes de Reforma Interior.

b) La programación para ejecutar dicha ordenación, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

CAPÍTULO I

Proyectos de urbanización

Artículo 152. *Proyectos de urbanización.*

Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la Provincia y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

Artículo 153. *Sujeción del Proyecto de Urbanización a las determinaciones del planeamiento que desarrolle.*

1. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Si la adaptación supone alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento.

2. En ningún caso, los Proyectos de Urbanización pueden contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Artículo 154. *Iniciativa.*

Los proyectos de urbanización para la ejecución de Actuaciones Integradas se rigen por las reglas de iniciativa aplicables a Planes Parciales y Programas. Los que tengan por objeto Actuaciones Aisladas pueden ser promovidos por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

Artículo 155. *Tramitación y aprobación de Proyectos de Urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización que desarrollen programas de actuación integrada previamente aprobados requerirán de aprobación municipal específica.
2. Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. En defecto de ellas se aplicarán estas reglas:

a) Si el Proyecto tiene por objeto la ampliación de viarios y redes de servicio colindantes, ajustada a las calidades y características que ya están presentes en calle abierta al público y habituales en la urbanización de la zona, según normas o criterios generales exigidos por el Ayuntamiento, se aplicará lo dispuesto en el apartado 4 del presente artículo.
b) Si se trata de urbanizar algún elemento singular o realizar obras especiales en entornos que presentan algún valor estético cultural o paisajístico, se tramitarán como si fueran proyectos de urbanización para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación.
4. Cuando se trate de proyectos de obra pública para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.
5. La tramitación de los proyectos referidos en los puntos 2, 3 y 4, si son para la urbanización simultánea a la edificación, se hará junto a la licencia de obras. La publicación de las resoluciones aprobatorias de ellos, pueden efectuarse por relaciones periódicas trimestrales conjuntas para todos los del periodo correspondiente.
6. Al seleccionar una propuesta de programa de actuación integrada, los ayuntamientos podrán introducir modificaciones en el contenido del proyecto de urbanización presentado por el concursante seleccionado como urbanizador.
7. Si como consecuencia de las modificaciones que el Ayuntamiento pretendiera introducir se incrementara el coste de las obras de urbanización en más de un 20 por 100 del presupuesto del proyecto originario presentado por el concursante seleccionado como urbanizador, se tendrá que convocar un nuevo concurso para la selección y aprobación del programa de actuación integrada que se trate.

Artículo 156. *Documentación de los proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas.
e) Mediciones.
f) Cuadros de precios descompuestos.
g) Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.

2. A los efectos de esta Ley, los anteproyectos de urbanización comprenderán la documentación indicada en los anteriores apartados a) al e).

Artículo 157. *Obras de urbanización cuyo desarrollo técnico ha de contemplar el proyecto de urbanización.*

1. Los planes y programas establecerán las obras y servicios urbanísticos que constituyen la urbanización, su alcance y niveles de calidad.
2. En cumplimiento de los planes y programas, las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización serán las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.
b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales
d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
e) Red de alumbrado público.
f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En los servicios de titularidad privada se acreditará la disponibilidad real de suministros por parte de las empresas titulares del servicio.
4. Los proyectos de urbanización para Actuaciones Integradas resolverán todas las necesidades de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano y las demás exigencias establecidas en el correspondiente Programa.

CAPÍTULO II

Ejecución del programa para el desarrollo de la actuación integrada

Sección 1.ª Prerrogativas de la Administración

Artículo 158. *Prerrogativas de la Administración en la ejecución de los programas.*

Los ayuntamientos ostentarán la prerrogativa de interpretar los contratos para el desarrollo y la ejecución de los programas de actuación integrada, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en la presente ley. Sus acuerdos serán inmediatamente ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa. Con anterioridad a la resolución de los incidentes que se planteen durante la ejecución y el desarrollo de las prestaciones correspondientes al programa, se tendrá que dar audiencia al urbanizador.

Artículo 159. *Principio de riesgo y ventura.*

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 168 para la retasación de cargas.

Sección 2.ª Contratación de las obras de urbanización y determinación de los costes de urbanización

Artículo 160. *Licitación de las obras de urbanización.*

1. El empresario constructor será seleccionado conforme a lo que se establece en el artículo 120 de la presente Ley.

2. Los costes que por la obra de urbanización se giren mediante cuotas de urbanización a los propietarios, se ajustarán a los que resulten de la liquidación real del contrato, ejecutándose en régimen de transparencia contable, lo que tendrá que ser fiscalizado por la administración actuante en los términos que se determinen reglamentariamente.

3. La selección del empresario constructor corresponde al urbanizador, habiendo de realizarse bajo fe pública notarial, al menos, la presentación de las ofertas, la apertura pública de las plicas y la garantía de la integridad de la documentación presentada por los licitadores.

4. El pliego de cláusulas particulares y de prescripciones técnicas que hayan de regir el concurso de selección del empresario constructor serán comunicadas por el urbanizador al ayuntamiento, el cual las ratificará o rectificará, con audiencia previa sucinta del urbanizador en caso de rectificación, en un plazo máximo de quince días. Transcurrido el plazo sin que el Ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El Ayuntamiento sólo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias.

5. La resolución del Ayuntamiento a que hace referencia el apartado anterior es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa, y su incumplimiento por el urbanizador es causa de resolución del contrato para el desarrollo y ejecución del programa, con confiscación de la garantía definitiva.

6. Una vez tramitado el procedimiento para la selección del empresario constructor por el urbanizador, y con carácter inmediatamente anterior a la adjudicación, el urbanizador comunicará la propuesta de adjudicación al Ayuntamiento, que la ratificará o rectificará, con audiencia previa sucinta del urbanizador y de los licitadores en caso de rectificación, en un plazo máximo de quince días. Transcurrido el plazo sin que el Ayuntamiento se haya pronunciado expresamente, se entenderá ratificada la propuesta. El Ayuntamiento sólo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias aplicables o con el pliegue de cláusulas particulares o de prescripciones técnicas.

7. La resolución del Ayuntamiento a que hace referencia el apartado anterior es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa y su incumplimiento por el urbanizador es causa de resolución del contrato para el desarrollo y ejecución del programa, con confiscación de la garantía definitiva.

8. Las relaciones entre urbanizador y empresario constructor tendrán en todo caso naturaleza privada, aplicándose a las mismas lo que establece el artículo 116 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

9. La Conselleria competente en materia de urbanismo aprobará mediante una orden un modelo tipo de pliego de cláusulas particulares para la selección de empresario constructor, incluyendo criterios de adjudicación que valoren adecuadamente, entre otros, la oferta económica, el plazo de ejecución, la calidad técnica, las características estéticas o funcionales, la adopción de medidas de control y gestión de calidad y la calidad ambiental en la ejecución de las obras.

Sección 3.ª Derechos y garantías de los propietarios y facultades del urbanizador

Artículo 161. *Relación con los propietarios.*

1. Las relaciones entre urbanizador y propietarios estarán sujetas a los principios de buena fe y transparencia. En cualquier fase de la tramitación o ejecución del programa los propietarios tendrán acceso a la documentación y derecho a recibir información acerca del contenido del mismo. Dicho derecho podrá ser ejercitado tanto ante la Administración actuante, como ante el urbanizador.

2. Las relaciones entre Urbanizador y propietarios podrán articularse en los términos que libremente convengan, siempre que se respete la ordenación urbanística y la programación aprobada. La falta de acuerdo se suplirá con las previsiones de la presente Ley.

Artículo 162. *Participación del propietario en la urbanización y formas de cooperación.*

La participación del propietario en la urbanización se regirá, salvo que otra cosa acuerden los interesados, por las siguientes bases:

1. El urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios.

2. Los propietarios afectados pueden cooperar con el Urbanizador mediante la compensación de las cargas de la urbanización en alguna de las siguientes modalidades:

a) Mediante cesión de terrenos. Se compensará al Urbanizador las cargas de urbanización con la proporción de terrenos que se establezca en el Programa, según el coeficiente de canje establecido en la proposición seleccionada en pública competencia.

b) Mediante pago en metálico que sólo puede ser impuesto por el Programa con carácter obligatorio cuando por consolidación de la edificación o tratarse de ámbitos previamente reparcelados sea imposible la retribución en suelo o cuando haya acuerdo unánime de los afectados. Procederá también la retribución en metálico a solicitud del propietario interesado en ella.

c) El abono mixto se producirá mediante el pago de una parte en metálico y el resto mediante cesión de terrenos. El Programa podrá imponer esta modalidad cuando concurran parcialmente las circunstancias previstas en el apartado anterior. También procede esta modalidad de retribución por libre acuerdo entre los interesados y el urbanizador.

3. Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la Administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

Artículo 163. *Facultades del urbanizador.*

1. El urbanizador puede ejercer las siguientes facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa. El otorgamiento de estas licencias está sujeto a audiencia previa del urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de ejecución o para terrenos sometidos a actuaciones integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para hacerlo, y el titular de la parcela tendrá que haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en el artículo 187 de la presente Ley.

2. El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y, las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra. Sin perjuicio de ello, el urbanizador puede adelantar al Ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el Ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento deberá aprobar las cuotas de urbanización en el plazo de un mes desde la presentación por el urbanizador de la certificación parcial de obra correspondiente. Transcurrido el plazo sin la aprobación, ésta se considerará aprobada por silencio administrativo. Por su parte, los propietarios deberán proceder al pago de las mismas en el plazo de un mes desde que se les notifiquen. El retraso en el cumplimiento de estos dos plazos generará intereses de demora a favor del urbanizador.

3. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Artículo 164. *Identificación de los bienes, derechos y titulares afectados por la actuación integrada.*

1. Se consideran interesados en las actuaciones de ejecución del Programa quienes sean titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella, y quienes lo sean por pública notoriedad. A todos ellos debe comunicar el urbanizador las diversas actuaciones que les afecten en desarrollo del Programa.

2. El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional. Los titulares de derechos afectados por la actuación tienen la obligación de informarle y documentarle dicha titularidad a fin de ejercer aquellos en el seno de ésta. Los errores no denunciados durante los periodos de información pública no darán lugar a retroacción de las actuaciones, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

3. Cuando respecto de una finca conste anotación registral preventiva de demanda sobre su titularidad, ésta se considerará litigiosa; cuando no haya constancia fehaciente de su titularidad se considerará desconocida.

4. En los procedimientos de gestión urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos por la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales y actualizadas sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

5. Los propietarios y el urbanizador delimitarán los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen a la vista de las alegaciones presentadas. Las peticiones de delimitación tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación y ésta llevarse a cabo en los diez días posteriores a la finalización de ésta, con presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto y los servicios técnicos que asesoren al ayuntamiento. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa que se incluirá en el expediente de reparcelación.

6. Cuando con motivo de la ejecución de un Programa de Actuación Integrada o de cualquier otro instrumento de planeamiento definitivamente aprobados, aparezcan elementos de valor ambiental, cultural o arqueológico sujetos a protección por la legislación sectorial, y que no se hayan tenido en cuenta en el proyecto a ejecutar, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

a) El urbanizador, la empresa promotora o la Administración actuante adoptarán, en el plazo de cuarenta y ocho horas, las medidas necesarias para salvaguardar de modo cautelar el bien o valor que haya de ser objeto de protección, y lo comunicarán al Ayuntamiento y a la conselleria competente en urbanismo, quien a su vez dará cuenta a las competentes en materia de cultura y medio ambiente.

b) La Conselleria competente en urbanismo, en el plazo de diez días desde que reciba la comunicación anterior, y previos los informes de las consellerias sectorialmente competentes, confirmará las medidas adoptadas o establecerá las que considere conveniente.

c) En el plazo máximo de dos meses desde la confirmación o adopción de medidas, y salvo que la Conselleria competente en urbanismo autorice la prórroga, el urbanizador, la empresa promotora o la Administración actuante presentarán ante aquélla Estudio de Impacto Ambiental o Estudio acerca de los valores históricos o arqueológicos del hallazgo, referidos específicamente al elemento sujeto a protección. En el plazo máximo de un mes desde la presentación de los Estudios, y previos los informes oportunos de las consellerias competentes en cultura y medio ambiente, la Conselleria competente en urbanismo procederá a emitir resolución con las medidas correctoras o de protección que, en su caso, procediese adoptar.

d) Si como consecuencia de la aplicación de las anteriores medidas, se produjese una alteración que conlleve reducción del aprovechamiento urbanístico, junto a las mismas se acordarán aquellas otras que, a través de la oportuna modificación del planeamiento, restablezcan el aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan. Esta modificación se tramitará de acuerdo con lo previsto en el artículo 94 de esta Ley, pero aplicándole el procedimiento de urgencia del artículo 100.

Artículo 165. *Derechos y garantías de los propietarios.*

1. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de tal programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en el apartado 1.a) del artículo 163 siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

2. El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la administración actuante tutele la actuación en los términos previstos por la Ley.

3. El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

4. Cuando el programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, pudiendo aplicar cualquier forma de pago del precio justo de las previstas en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

5. Cuando se den las circunstancias previstas en el capítulo III del Título I, los propietarios tendrán los derechos que en el mismo se regulen.

6. Cuando el precio con el que se adjudique el contrato al empresario constructor sea inferior al presupuesto en el programa y la baja supere un margen del 10 por 100, se suspenderá el cobro a los propietarios de cuotas de urbanización en cuanto al exceso presupuestado, a reserva de liquidación definitiva. Si ésta confirmara un coste real inferior al presupuestado en el programa, los propietarios que retribuyeron en terreno tendrán derecho a la devolución del exceso, en forma de compensación dineraria.

Artículo 166. *Deber de información a los propietarios afectados para posibilitar el ejercicio de sus derechos.*

1. Con carácter previo a la reparcelación de los terrenos, el Urbanizador comunicará fehaciente e individualmente a los propietarios la aprobación del Programa incorporando a dicha comunicación los siguientes contenidos:

a) Texto del contrato suscrito con la Administración actuante.

b) Expresión de las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por el planeamiento, tales como dimensiones de parcela mínima, aprovechamiento subjetivo y superficie mínima de terreno requerida para obtener la adjudicación de finca de resultado independiente.

c) Importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje aprobado.

d) Información sobre la posibilidad de optar por la modalidad de retribución en metálico; el modo, condiciones y plazo para el ejercicio de dicha opción; la cuantía y contenido del aval o garantía a prestar por quien retribuya en dinero; debiendo emplazar a los propietarios para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo y de techo, sin prejuzgar el derecho del propietario a quien se solicitará la presentación de la documentación acreditativa de su derecho. Se hará indicación de que dichos importes serán revisados cuando sean determinados los importes definitivos correspondientes a los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) de esta Ley. Igualmente se hará constar la estimación preliminar de la repercusión unitaria de dichos gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda al interesado por construcciones y plantaciones invitando al propietario a que formule las alegaciones documentadas que tenga por conveniente.

e) Recordatorio a los propietarios del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso valorarlas.

2. La comunicación informará, cuanto menos a los propietarios de edificaciones consolidadas, de lo dispuesto en el capítulo III del Título I de esta Ley.

3. Esta comunicación y las ulteriores deberán ser practicadas con idénticas garantías de constancia y recepción que las establecidas para las notificaciones en la Legislación estatal sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Sin perjuicio de la comunicación a que se refieren los apartados anteriores, la Administración actuante notificará a los interesados el acuerdo de aprobación del Programa. La notificación informará a los propietarios del derecho que les asiste de recurrir en ulterior vía contenciosa tanto el Programa como los actos que se produzcan en aplicación del mismo en base a que el mismo no sea conforme a Derecho.

Artículo 167. *Retribución al urbanizador.*

1. El urbanizador será retribuido con parcelas edificables, salvo que el Programa disponga la retribución en metálico o ésta proceda por aplicación de los números siguientes o en virtud de acuerdo entre el propietario y el urbanizador. Si el Programa dispone que parte de la retribución sea en metálico y parte en parcelas, lo relativo a cada parte se regirá por sus respectivas reglas legales.

2. El urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionadamente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización, por retasación de cargas, presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa. Los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) y no tenidos en cuenta al calcular dicho coeficiente también serán susceptibles de retribución en terreno al precio de canje resultante de dicho coeficiente.

3. El propietario que opte por el pago en metálico deberá notificar su opción al urbanizador y al Ayuntamiento mediante solicitud formalizada en documento público o mediante comparecencia administrativa. Dispondrá para ello de un plazo de dos meses desde que reciba la comunicación regulada el artículo anterior o desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando éste no forme parte de la Alternativa Técnica, y deberá cumplir las siguientes reglas:

a) La solicitud se acompañará de garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución.

b) La garantía se prestará mediante los medios que libremente pacten los interesados y el urbanizador.

c) Si el solicitante adquiere, en escritura pública y en beneficio del Urbanizador, la obligación de pagarle con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de cuotas de urbanización, será bastante garantía la prestada hasta un importe equivalente al valor de los terrenos, sin urbanizar, que se dejan así de retribuir en especie. Las parcelas que se le adjudiquen quedarán afectas al pago de cuota de urbanización en proporción al importe no garantizado ante el Urbanizador. El importe garantizado ante éste podrá reducirse en el momento y medida en que sea suficiente para garantizar los pagos pendientes.

4. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Programa o salvo que otra cosa acuerden los interesados y el urbanizador. La aprobación de ésta podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto no imputables a la responsabilidad del urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.

Artículo 168. *Cargas de urbanización.*

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la Administración Municipal.

No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufraguen para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación. Todo esto se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el urbanizador o con la administración actuante, donde se reflejen las condiciones de garantía de calidad, competitividad y libre concurrencia en la designación del cesionario de la red de distribución y fije la contraprestación que corresponda percibir de dichas compañías por los beneficios que así obtengan.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la Actuación, que, en ningún caso, podrá superar el 10 por 100, y sus gastos de gestión por ella.

e) Los honorarios profesionales que se generen en el Ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.

2. Son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador:

a) La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

b) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

c) Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 181.4.

3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.

Si el resultado de la retasación superara el 20 por 100 del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá, en ningún caso, repercutirse a los propietarios

Sección 4.ª Reparcelación

Artículo 169. *Reparcelación.*

1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, la adjudicación de las fincas resultantes se producirá:

a) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

b) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al urbanizador como retribución por su labor.

5. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

6. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no ne-

cesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución.

Artículo 170. *Principios reguladores la reparcelación.*

1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias.

Artículo 171. *Bienes de titularidad pública.*

1. Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes.

2. Los bienes de dominio público no adquiridos onerosamente generarán derecho al aprovechamiento en el caso en que la superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del Plan. Si la superficie de los bienes de dominio público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea precisa la ocupación de bienes de dominio público de titularidad de una Administración distinta de la local y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la titular el procedimiento pertinente para la mutación demanial o la desafectación, según proceda. La tramitación de tales procedimientos no suspenderá el trámite del Proyecto de Reparcelación.

4. Cuando una Actuación Integrada presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento, éste se compensará por uno de los siguientes medios según el orden de preferencia que, a continuación, se expresa:

1.º Compensando reservas de aprovechamiento que hayan sido constituidas para su aplicación preferente al ámbito de la actuación, por derivar de cesiones anticipadas de suelo en ese mismo ámbito o efectuadas para realizar obras de conexión o refuerzo de dicha actuación.

2.º Mediante la cesión y equidistribución de suelos dotacionales necesarios para la conexión y refuerzo de la actuación con su entorno territorial.

3.º Compensando otras reservas de aprovechamiento distintas de las enunciadas en el ordinal 1.º según el orden de antigüedad con que fueron constituidas en el mismo término municipal.

4.º En defecto de lo anterior, y a elección debidamente justificada de la Administración actuante, la compensación del excedente de aprovechamiento podrá realizarse a través del alguno de los siguientes medios:

a) Cesión y equidistribución, por transferencia de aprovechamiento, de otros suelos dotacionales no incluidos en la actuación. Si los suelos así cedidos pueden ser obtenidos por la Administración con cargo a otra concreta actuación generarán, en beneficio de la Administración, la correspondiente reserva de aprovechamiento.

b) Cesión de parcelas edificables, en el ámbito de la actuación, que sean adecuadas para los fines propios del patrimonio municipal de suelo.

c) Realización de obras públicas constitutivas de objetivo complementario del Programa, con cargo al Urbanizador y sin perjuicio de la liquidación que proceda.

d) Compensación económica afecta al patrimonio municipal de suelo a cuenta del urbanizador. En tal caso, el excedente de aprovechamiento se valorará, en la reparcelación, al mismo precio unitario que las indemnizaciones pagadas a los propietarios en sustitución de adjudicación en especie y de acuerdo con las normas generales de valoración de la legislación estatal.

Artículo 172. *Criterios de definición de bienes y derechos.*

1. El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación. En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no requerirá aprobación municipal.

2. El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.6 de la presente Ley.

No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.

b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.

c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15 por 100 de la parcela mínima edificable.

3. Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se

limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.

Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en parador desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes. Igualmente, si el titular de la finca de origen fuese de otro estado y su domicilio fuese conocido o no, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, se comunicará a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España.

Artículo 173. *Criterios de valoración.*

1. Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones.

2. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.

3. Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.

Artículo 174. *Criterios de adjudicación.*

1. La retribución en especie al urbanizador se ajustará a lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o convenios con el urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2. En los supuestos de gestión directa para la promoción de suelo con destino a viviendas protegidas, la adjudicación de terrenos correspondientes a la cesión del 10 por 100 de aprovechamiento se efectuará gratuitamente a favor de la urbanizadora, vinculado a ese destino

3. La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregir-se ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

4. Cuando la retribución al urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

5. El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de todos los afectados, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en aplicación de los criterios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular. Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho.

6. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente, sin perjuicio de lo que establece el punto 2 del artículo 170.

7. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15 por 100 de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15 por 100 de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 172.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con cons-

trucciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la Administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

9. Cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan teniendo en cuenta lo prescrito en el capítulo III del Título I de esta Ley. Si se trata de fincas parcialmente edificadas, la aplicación de lo previsto en el citado capítulo III se hará respetando en las valoraciones la unidad económica de la finca de origen, aunque la reparcelación puede segregar parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación.

10. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, si concurren las siguientes circunstancias:

1.º Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.

2.º Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

3.º Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.

4.º Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

5.º Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el capítulo III del Título I de esta Ley para las áreas semiconsolidadas.

11. Si el valor real previo que tuviera el inmueble, con independencia del planeamiento, supera el del aprovechamiento subjetivo, procederá la compensación prevista en la citada regulación de las áreas semiconsolidadas hasta el límite que resulte al deducir aquel valor previo del rendimiento del aprovechamiento objetivo asignado.

12. La superficie de techo edificada que exceda del aprovechamiento objetivo no tendrá la consideración de aprovechamiento objetivo a efectos de medir los excesos de adjudicación, ni a ningún otro efecto.

13. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

14. Serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa.

Artículo 175. *Contenido del Proyecto de Reparcelación.*

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Relación de propietarios e interesados.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.

h) Planos.

2. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Artículo 176. *Determinaciones del Proyecto de Reparcelación.*

1. La Memoria del proyecto deberá expresar y justificar los siguientes extremos:

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

2. La relación de propietarios e interesados incorporará sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

3. La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación Forzosa propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

4. La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. Las adjudicaciones de fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

5. El Proyecto de Reparcelación contendrá la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan. Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación Forzosa. A tal fin, el urbanizador podrá ser facultado para acceder a las propiedades privadas a los efectos de efectuar las pertinentes comprobaciones y mediciones sobre las fincas aportadas y los elementos que deban ser objeto de valoración.

6. La Cuenta de Liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, las cantidades que le corres-

ponde abonar o percibir. Si éste resultara ser acreedor neto, el urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

7. El Proyecto de Reparcelación incorporará los siguientes planos:

Plano de situación y relación con la ciudad.

Planos de información, que reflejen la evolución histórica de la realidad física, incorporando los parcelarios o planos catastrales anteriores en el tiempo, correspondientes a la misma superficie.

Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

Plano superpuesto de los de fincas aportadas y adjudicación, en el que se justificará la aplicación de los criterios de adjudicación.

8. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

Artículo 177. *Régimen de la reparcelación forzosa.*

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

a) Exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes, con la salvedad del deber de comunicación a los interesados expresada en el artículo 166.1.

b) Acreditación previa o simultanea al inicio del período de información de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia por quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

d) Requerimientos recíprocos entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio a fin de extinguir la situación de proindivisión, durante el período de información pública y audiencia posterior.

e) Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta por el agente urbanizador, y el ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.

En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.

Artículo 178. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, así como, en el supuesto previsto en el apartado anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 179. *Reparcelación voluntaria.*

1. Son voluntarias las reparcelaciones concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias.

2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en el artículo 185 para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 180.

3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conllevan la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción o la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad, se someterán a exposición al público en los mismos términos previstos en esta Ley para la reparcelación forzosa.

Artículo 180. *Efectos de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. El urbanizador, o la Administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del urbanizador.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, los siguientes:

a) Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Sección 5.ª Cuotas de urbanización

Artículo 181. *Cuotas de urbanización.*

Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:

1. Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 177.1.c).

2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

3. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritará, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La Administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador.

4. El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, excepto garantía, real o personal, de tal pago. Este aplazamiento potestativo del pago de las cuotas de urbanización será obligatorio cuando el propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurran una de estas circunstancias:

a) Cuando el programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.

b) Cuando, estando prevista la posibilidad de pago en terrenos, éstos estén ocupados por una edificación consolidada compatible con la nueva ordenación prevista y su propietario opte por la retribución en metálico.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones que tendrán que respetarse al acordar tal aplazamiento y los gastos acreditados que genere el cobro del impago.

5. El importe final de las cuotas meritadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del programa o unidad de ejecución. Este criterio de reparto podrá corregirse según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de reparcelación, para compensar diferencias sensibles de valor derivadas de la presencia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de usos de menor valor objetivo. Esta corrección también podrá usarse excepcionalmente para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos. El proyecto de reparcelación contendrá una justificación de los coeficientes de ponderación utilizados con estos fines.

6. Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de la condición de solar a parcelas determinadas conforme a lo dispuesto en el capítulo III del Título I de esta ley. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de ésta a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.

CAPÍTULO III

Régimen de edificación de los solares y de ejecución de los programas para el desarrollo de actuaciones aisladas

Artículo 182. *Régimen de edificación de los solares.*

1. Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan compensado los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

2. Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud de la ejecución de un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada.

Artículo 183. *Reparcelación en ejecución de Programas de Actuación Aislada.*

1. El Programa puede ejecutarse por reparcelación forzosa si, a resultas de la reestructuración de inmuebles y normalización de fincas que prevé, puede adjudicarse algún lote edificable independiente del que se reserve el promotor. En este caso, el compromiso de edificación se entenderá limitado al lote reservado al promotor adjudicatario.

2. A los efectos de elegir la modalidad reparcelatoria aplicable, se preferirá la reparcelación material –voluntaria o forzosa– sobre las restantes modalidades. La reparcelación económica será admisible para indemnizar a los titulares de derechos sin asignación en especie.

3. La reparcelación horizontal consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con rigurosa observancia de proporcionalidad y equidad en su valor. La parte alícuota de la obra adjudicada al promotor a cuenta de su aportación indus-

trial debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de los propietarios retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción. El proyecto de reparcelación horizontal se formalizará mediante escritura pública. En este caso, la legitimación para otorgar dicha escritura pública corresponderá al urbanizador.

Artículo 184. *Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa.*

1. En suelo urbano, en tanto no se desarrollen programas, los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite, mediante las actuaciones previstas en el apartado siguiente.

b) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público.

2. El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 182.2.b).

b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Compensar los excedentes de aprovechamiento que se pretendan edificar.

El pleno cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expidiendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario esto último.

CAPÍTULO IV

Transferencias y reservas de aprovechamiento

Artículo 185. *Transferencias de aprovechamiento.*

1. Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son compensados en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3. La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad de valor entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de compensación con la transferencia.

No obsta para la validez de la transferencia ni el destino urbanístico –público o privado– de la finca cedida, ni su clasificación, ni el hecho de que las fincas afectadas estén ubicadas en distintas áreas de reparto, pero el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de transferencias inadecuadas para el desarrollo del Plan.

4. Si el terreno aún no hubiera sido objeto de programación, la regla de equivalencia entre lo transferido y lo adquirido se verificará conforme a las reglas de valoración establecidas por la legislación estatal vigente en la materia.

5. Cuando en virtud de transferencia se ceda al Municipio un terreno ubicado en suelo urbanizable, el Ayuntamiento actuará como propietario de dicho terreno en la posterior gestión del suelo urbanizable afectado.

La adquisición mediante transferencias de excedentes de aprovechamiento ubicados en suelo urbanizable requiere que el urbanizador suscriba la propuesta junto a los propietarios afectados.

Artículo 186. *Reservas de aprovechamiento.*

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia. Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito, la reserva la podrá hacer en su favor:

a) El propietario del terreno que lo ceda gratuitamente a la Administración competente.

Procede la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la compensación de un excedente de aprovechamiento. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

Si la reserva se origina por renuncia a percibir el justiprecio por el suelo, el expropiado podrá, no obstante, reclamar el que proceda a cuenta de las plantaciones o construcciones que ceda con el terreno.

b) La Administración o el urbanizador, público o privado, que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa.

No ha lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público.

2. La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Ayuntamiento no puede oponerse a esa transferencia si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a ello el urbanizador, cuando se pretendan adquirir así excedentes de aprovechamiento radicados en el ámbito de la Actuación Integrada.

3. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa sea inferior al total aprovechamiento objetivo de éste, el Urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento constitutivo de ella.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde que constituyó la reserva o el menor plazo que resulte de contar cinco años desde la calificación del terreno como suelo dotacional público.

CAPÍTULO V

Ejecución de las dotaciones públicas

Artículo 187. *Otras formas de ejecución.*

1. El suelo destinado a dotaciones públicas, además de por aplicación de las técnicas reparcelatorias en unidades de ejecución continuas o discontinuas, se podrá obtener, mediante expropiación u ocupación directa, en cualquier momento y clase de suelo sin perjuicio de las reservas de aprovechamiento a que ello dé lugar.

2. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística, con respeto, en todo caso, de las siguientes reglas:

A) Se publicará la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

B) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y, en tal momento, se levantará acta en la que se hará constar, al menos:

a) Lugar y fecha del otorgamiento y determinación de la Administración actuante.

b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de los mismos.

c) Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan.

d) Unidad de Ejecución donde se harán efectivos dichos aprovechamientos.

C) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

D) El órgano actuante expedirá, a favor de cada uno de los propietarios de los terrenos ocupados, certificación de los extremos señalados en la regla B) anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración en los términos establecidos reglamentariamente.

E) Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el ordinal anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

4. Reglamentariamente se desarrollarán las condiciones y requisitos necesarios para la ejecución del planeamiento mediante expropiación u ocupación directa.

CAPÍTULO VI

Otras disposiciones de aplicación a las actuaciones integradas y aisladas

Artículo 188. *Conservación de la urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del Urbanizador. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas o asociaciones de propietarios sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. Los administrados no podrán ser obligados por mandato de la Administración a integrarse en esas asociaciones.

2. Las obras de urbanización, realizadas por urbanizador competente y ubicadas en dominio público, se entenderán recibidas a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público. Desde el momento en que se entiendan recibidas quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el Urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías prestadas por el urbanizador.

3. Los gastos de conservación serán a cargo de la Administración a partir de que sean recibidas las obras, salvo que ésta reclame la reparación de vicios.

4. La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

Artículo 189. *Canon de urbanización.*

1. Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, las ordenanzas municipales podrán establecer un canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

2. El canon se establecerá para ámbitos determinados, devengándose en proporción al aprovechamiento de las parcelas o solares o a su valor urbanístico. Su cuantía se fijará, mediante fórmula polinómica actualizable, en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

3. Los ingresos se afectarán a la ejecución de cualesquiera obras de urbanización o la obtención del suelo preciso para ellas.

TÍTULO IV

Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística

Artículo 190. *Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística.*

1. La actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística comprende todas las actuaciones de las

Administraciones Públicas con competencias en urbanismo, tendentes a verificar y exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas y el planeamiento, así como a sancionar su incumplimiento.

2. Las Administraciones Públicas desarrollan esta actividad, mediante el sometimiento a la obtención de previa licencia, la compulsión a los administrados al cumplimiento de sus deberes, la imposición de las sanciones que, en su caso, procedan y la restauración del orden urbanístico infringido por actos efectuados en contra de lo establecido en la ordenación urbanística vigente.

CAPÍTULO I

Actividad administrativa de control de la legalidad urbanística

Sección 1.ª Licencias

Artículo 191. *Actos sujetos a licencia.*

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

e) La demolición de las construcciones.

f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores trasmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.

j) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.

k) La extracción de áridos y la explotación de canteras, en los términos dispuestos por el párrafo 4 siguiente.

l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

m) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.

n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

ñ) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

o) La instalación de invernaderos.

p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

q) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.

s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

t) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

u) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el número 3 del presente artículo.

v) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.

2. No están sujetos a licencia urbanística los actos enunciados en el número 1 de este artículo cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística, ni las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

3. Las obras e instalaciones propias de las actividades extractivas deberán contar con la autorización exigible de acuerdo con la legislación minera y estarán, además, sujetas a licencia municipal de actividad con observancia de las prescripciones que les sean aplicables conforme a la normativa medioambiental, territorial y urbanística.

4. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, y aquellos otros previstos en esta Ley, se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión impedirá al solicitante obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

5. Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Conselleria competente en urbanismo en municipios de población inferior a 25.000 habitantes.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 192. *Contenido y alcance de la intervención municipal.*

1. Las licencias urbanísticas autorizarán el ejercicio del derecho a edificar o realizar las actuaciones urbanísticas para las que se solicita, en las condiciones establecidas en la presente ley y en el planeamiento. Estas licencias incluyen las licencias municipales de edificación y ocupación para las actuaciones relacionadas en el artículo 191.1 de la presente ley en que dichas licencias sean preceptivas, y en este caso su otorgamiento se regirá por lo establecido en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

2. La intervención municipal previa a la concesión de la preceptiva licencia se circunscribe a la comprobación de la adecuación de lo proyectado en el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 193. *Condiciones de otorgamiento de las licencias.*

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que ésta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento, podrán ser revocadas, si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

3. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades Locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

Artículo 194. *Competencia y procedimiento.*

1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustarán a la legislación sectorial que en cada caso las regula, a la de Régimen Local y la del Procedimiento Administrativo Común.

2. El expediente para otorgar la licencia urbanística debe incorporar los informes de carácter técnico y jurídico sobre la conformidad del acto o uso pretendidos con la ordenación urbanística aplicable, emitidos por los correspondientes servicios municipales.

3. Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento y de otras Administraciones Públicas, éstos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y de los otros documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Si faltara alguno de los documentos referidos, se requerirá al interesado para que lo aporte, suspendiéndose el plazo para el otorgamiento de licencia.

Artículo 195. *Plazos para el otorgamiento de licencias.*

1. Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

a) Las de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones en el plazo de un mes.

b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

c) Las de intervención –que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación–, en el de tres meses.

2. Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

3. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

Artículo 196. *Silencio administrativo.*

1. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa supondrá la concesión de la licencia por silencio administrativo, y habilitará al peticionario para la iniciación de las obras o la realización de las actuaciones correspondientes, que deberán ajustarse a la ordenación urbanística y cumplir los demás deberes y condiciones que la ley y los Planes exijan para su realización.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el número anterior, las licencias de intervención en edificios catalogados, o en trámite de catalogación.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de los planes, proyectos, programas u ordenanzas o, en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsiones de la ordenación urbanística.

4. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que contravengan de modo grave y manifiesto la legislación o el planeamiento urbanístico.

Artículo 197. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. En los actos especificados en el artículo 191.1 que sean promovidos por la administración general del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia municipal, excepto las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable.

2. No estarán sujetas a licencia las obras públicas de interés general promovidas por la Generalitat, que se regirán por lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje, y las promovidas por el Estado, que se regirán por lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obra pública.

3. En todo caso, la ejecución de obras públicas de ámbito supramunicipal asegurará su correcta integración en la ordenación urbanística conforme al procedimiento previsto en el artículo 98 de la presente ley.

4. Cuando los actos especificados en el artículo 191.1 sean promovidos por los ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 198. *Caducidad de las licencias.*

1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefi-

nida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

2. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento.

3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada durante tiempo superior a un año desde la declaración de caducidad procederá la sujeción del inmueble al régimen de edificación forzosa.

Artículo 199. *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán al titular de la obra o actividad, la acreditación de la obtención de la correspondiente licencia municipal.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten los servicios especificados en el número anterior, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.

3. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan las obligaciones descritas incurrirán en infracción urbanística grave.

Sección 2.ª Cédula de Garantía Urbanística

Artículo 200. *Cédula de Garantía Urbanística.*

1. Los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada. La Cédula expresará la calificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año, dentro del cual deberá solicitar la pertinente licencia.

2. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la Cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, los municipios responsables reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que el interesado no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha Cédula.

3. El otorgamiento de Cédulas de Garantía Urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias previsto en el artículo 101 de la presente Ley.

4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores los Ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

Sección 3.ª Parcelaciones

Artículo 201. *Licencias de parcelación.*

1. Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad.

2. La licencia de parcelación es innecesaria cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión –ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa-a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

3. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

4. Será innecesaria la acreditación de licencia de parcelación o de división de terrenos cuando medie:

a) Testimonio del certificado municipal correspondiente.

b) Acreditación de que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración responsable de esto último

c) Justificación rigurosa del cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 2.b) anterior al autorizar o inscribir el otorgamiento de la segregación.

Artículo 202. *Indivisibilidad de terrenos en las distintas clases de suelo.*

Son indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones mínimas sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de programarlos.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) Las parcelas en suelo no urbanizable, y en suelo urbanizable sin programación, salvo que cumplan con los requisitos establecidos en su legislación reguladora.

Artículo 203. *Otorgamiento de la licencia.*

Las licencias de parcelación o el certificado de su innecesariedad se otorgarán en el plazo de un mes, siendo aplicable lo previsto en la sección primera del presente capítulo.

Sección 4.ª Deber de edificar y rehabilitar

Artículo 204. *Deber urbanístico de edificar o rehabilitar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados.*

1. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, compensando, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno, efectuando las cesiones y realizando las obras de urbanización que, en cada caso, correspondan. Este deber de edificación será exigible una vez transcurridos los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia.

2. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

Artículo 205. *Orden individualizada de ejecución de la edificación.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y una vez sea exigible el deber de edificar por transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior, deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o rehabilitación, previa audiencia de los interesados, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de dichas actividades.

La orden advertirá de que si el propietario afectado no solicita licencia y compensa los excedentes de aprovechamiento de su parcela en el plazo de un año, la parcela quedará en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

2. La orden de ejecución de la edificación o rehabilitación surtirá los efectos de Cédula de Garantía Urbanística y, a tal fin, expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente.

Sección 5.ª Deber de conservación de inmuebles y ruina

Artículo 206. *Deber de conservación y rehabilitación.*

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Será exigible este deber aun cuando no hubiere normas específicamente aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiere, se cumplirá con total respeto a las mismas.

Artículo 207. *Inspección periódica de construcciones.*

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 208. *Límite del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 209. *Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.*

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación o rehabilitación de construcciones por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones y que se financien ponderando la situación socio-económica del destinatario de la subvención, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

2. La Administración podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación conjunta del inmueble, siempre que permitan una adecuada participación pública en los beneficios generados por la prolongación de la vida útil de la construcción. Se pueden otorgar ayudas a fondo perdido como incentivo de inversiones privadas proporcionadas a la subvención en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Si el propietario tuviera derecho a la ayuda –en aplicación del artículo anterior– y no alcanzara un acuerdo con la Administración, aquélla se otorgará como anticipo reintegrable, en dinero constante, en caso de venta o expropiación, debiéndose dejar constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El reintegro no superará la mitad del precio de expropiación o venta. Si ésta lo es por precio inferior al duplo del anticipo, la Administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos que legalmente se establezcan.

4. Los ayuntamientos deben bonificar, en la medida más amplia posible, las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

5. Las políticas de ayuda económica que instrumente La Generalitat para rehabilitar y conservar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que, en dichas actuaciones, asuman los entes locales con arreglo a sus posibilidades.

Artículo 210. *Situación legal de ruina.*

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208.

2. Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto en el artículo 206, realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. Corresponderá a los Ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

No procede declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.

5. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Artículo 211. *Intervención en edificios catalogados.*

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

3. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

4. En la aplicación de lo anteriormente dispuesto se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico, cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración o inventariado como tales. En ningún caso, la aplicación de esta Ley permitirá exceptuar la plena sujeción de dichos bienes a su normativa reguladora específica.

Artículo 212. *Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.*

1. Los ayuntamientos deben dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de La Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

2. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

3. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con inde-

pendencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

Artículo 213. *Amenaza de ruina inminente.*

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

Cuando se trate de edificios no catalogados, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente cualquiera de las medidas anteriores, incluso la demolición del edificio.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Ayuntamiento, para evitar la ruina inminente, no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.

4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, que podrá concluir con la declaración formal de incumplimiento del citado deber y la sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

Artículo 214. *Pérdida o destrucción de elementos catalogados.*

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución de los valores afectados, que podrá ser ordenada.

2. El Plan podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

3. La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o sujeción del inmueble al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

Artículo 215. *Órdenes de adaptación al ambiente.*

Los planes pueden disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios. Las órdenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de esas disposiciones se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Sección 6.ª Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa

Artículo 216. *Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.*

1. Los municipios mantendrán en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en el que se incluirán los inmuebles en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene sólo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario.

2. La inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar deberá notificarse al Registro de la Propiedad.

3. La inclusión se efectuará expresando la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario. Para su constancia en el Registro de la Propiedad bastará con la certificación administrativa que, cumpliendo los requisitos de la legislación hipotecaria, transcriba la orden de ejecución o la declaración de inclusión y acredite su notificación al titular registral.

Artículo 217. *Régimen de edificación o rehabilitación forzosa de inmuebles.*

Quedan en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa los inmuebles:

a) Respecto a los que se incumpla la obligación particularizada de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación derivada de orden individualizada o expedición de la Cédula de Garantía urbanística, en los supuestos y plazos regulados en este título.

b) Respecto a los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos exigibles en virtud de lo dispuesto en este título, sin perjuicio de la aplicación simultánea de las restantes medidas contempladas en el artículo 212.3 de esta Ley.

c) Catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación.

d) Cuando sin existir declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos lo solicite voluntariamente el propietario.

e) Los solares no edificados dentro del centro histórico delimitados por el plan general.

Artículo 218. *Efectos de la sujeción al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.*

1. El Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.

2. Cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento y efectos previstos en el capítulo III del Título III de esta Ley. Aquellos propietarios que hayan sido objeto de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos no podrán presentar alternativa técnica, ni proposición jurídico-económica; sus derechos en la reparcelación se concretarán en forma de indemnización sustitutoria de adjudicación sin que proceda la adjudicación de finca de reemplazo o porción indivisa de ésta.

3. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 219. *Reacción Administrativa ante la actuación ilegal.*

Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la Administración competente de las siguientes medidas:

a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

Artículo 220. *Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad.*

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la Administración actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la Administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en esta Ley. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de dichas medidas.

Sección 2.ª Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con la misma

Artículo 221. *Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.*

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución, el Alcalde, y en su caso, la conselleria competente en urbanismo, de oficio o a instancia de parte, comprobado que los mismos carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

3. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen con licencia u orden de ejecución, pero sin ajustarse a las condiciones en ella establecidas, el Alcalde, de oficio o a instancia de parte interesada, se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para aducir la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución. La falta de contestación dentro de dicho plazo implica aceptación de las irregularidades señaladas, por lo que se acordará de modo inmediato por el Alcalde la paralización de las obras o la prohibición de los usos con comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos.

4. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la Inspección Urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual la Alcaldía se pronunciará según proceda, permitiendo la prosecución de la actividad o especificando un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que ésta se produzca tendrá lugar la paralización.

Artículo 222. *Actos en curso de ejecución en suelo no urbanizable.*

1. Cuando en suelo no urbanizable se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica, cuando ésta sea preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la Conselleria competente en urbanismo ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.

2. Si las actuaciones a que se refiere el número anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en la licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la Administración autonómica no podrá decretar la suspensión de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de Régimen Local.

3. No obstante, cuando la obra o acción de que se trate ponga en peligro la integridad de espacios naturales protegidos o bienes de interés cultural, la autoridad autonómica procederá a su inmediata suspensión material, dando cuenta de ello al Ayuntamiento y sin que haya lugar a la práctica del requerimiento a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 223. *Requerimiento de legalización.*

1. En los supuestos previstos en los artículos 221 y 222, el acuerdo de suspensión requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda o, en su caso, ajuste las obras a la autorización urbanística concedida.

2. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere solicitado la autorización urbanística que corresponda, la Administración actuante acordará las medidas de restauración de la legalidad en la forma establecida en el presente Capítulo.

Artículo 224. *Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.*

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de prescripción empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

2. A los efectos previstos en esta Ley se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de nin-

guna actividad material posterior referida a la propia obra o así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes.

3. Si el interesado no solicitara la licencia o autorización urbanística en el plazo de dos meses, o si la misma fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.

4. El plazo de cuatro años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

Artículo 225. *Restauración de la legalidad urbanística.*

1. El expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante resolución en la que se ordenará la adopción, según los casos, de las siguientes medidas:

a) Tratándose de obras de edificación, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.

b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.

c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

d) En función de la actuación de que se trate, las operaciones de restauración consistirán, además, en la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración.

e) Cuando proceda, en la orden de cese definitivo de la actividad.

2. Complementariamente a la adopción de las medidas del apartado 1 anterior, la Administración actuante acordará:

a) El cese del suministro de agua, de energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto, la Administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del Catastro Inmobiliario, para su constancia.

Artículo 226. *Medidas cautelares.*

1. Iniciado el procedimiento, podrán adoptarse por el órgano competente para la resolución del mismo todas las medidas cautelares que sean necesarias para garantizar la eficacia de la resolución final. El acuerdo de adopción tendrá que ser motivado.

2. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, el interesado tendrá que retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los cinco días siguientes a la notificación de la orden de paralización. En el caso de que el interesado no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarla o precintarla, a costa del interesado. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, que satisfará los gastos de transporte y custodia.

Artículo 227. *Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.*

1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será notificada a los interesados para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas éstas, el Alcalde acordará la medida de restauración que corresponda, a costa del interesado, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para notificar y resolver el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de seis meses, plazo que comenzará a contarse:

a) Si no se ha solicitado la legalización, el día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.

b) Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día en que se dicte el acto administrativo resolviendo sobre la licencia urbanística o autorización administrativa de que se trate.

c) En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el plazo para resolver.

Artículo 228. *Incumplimiento por el interesado de la orden de restauración o de suspensión.*

1. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la Administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la Administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

2. El incumplimiento por parte del interesado de la orden de suspensión dará lugar a la imposición de las multas coercitivas a que se refiere el apartado a) del párrafo 1 anterior.

3. Con independencia de lo anterior, la Administración actuante dará cuenta del incumplimiento al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder

4. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad el de la realización de actos que constituyen infracción urbanística muy grave. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que ésta se cumpla por el interesado, se inicie el procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción. No se iniciará el procedimiento expropiatorio si el interesado cumple plenamente la orden de restauración en el plazo concedido.

5. Las expropiaciones previstas en el apartado anterior se tramitarán por el procedimiento de tasación conjunta. En la valoración de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción. Del precio justo se descontará el importe de la multa y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

Artículo 229. *Sujeción a otros regímenes.*

Lo dispuesto en los artículos precedentes se entenderá sin perjuicio de la imposición de sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo.

Sección 3.ª Suspensión y revisión de licencias

Artículo 230. *Revisión de oficio de licencias u órdenes de ejecución.*

1. Las licencias y órdenes de ejecución en las que concurra un supuesto de nulidad de pleno derecho podrán ser revisadas de oficio o como consecuencia de la estimación de los recursos administrativos previstos en Derecho, por la Administración municipal en los términos establecidos la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En el supuesto de actos anulables, la Administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto, en los términos establecidos en la citada Ley.

Artículo 231. *Impugnación Autonómica de licencias municipales.*

Cuando la Conselleria competente en urbanismo y ordenación territorial tuviese conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituyan una infracción urbanística grave o muy grave, podrá formular el requerimiento de anulación o interponer directamente el recurso contencioso administrativo, ello en los términos y supuestos previstos, y con los requisitos establecidos en los artículos 66, 67 y concordantes de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

CAPÍTULO III

Infracciones y sanciones urbanísticas

Sección 1.ª Régimen general de las infracciones y sanciones urbanísticas

Artículo 232. *Concepto.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas en esta Ley.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción en distintas leyes protectoras del territorio, del urbanismo, de los recursos naturales o del patrimonio histórico, se aplicará sólo la sanción más severa de las previstas.

Artículo 233. *Infracciones muy graves, graves y leves.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta Ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o al suelo no urbanizable protegido.

Son igualmente infracciones muy graves las parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable.

3. Son infracciones graves las acciones y omisiones tipificadas en esta Ley que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, o la de edificación de éstas en exceso del aprovechamiento subjetivo sin haber cumplido las condiciones de gestión urbanística exigibles.

Constituye asimismo infracción grave el incumplimiento por el Urbanizador de los compromisos asumidos con la Administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos no superior a un tercio de los mismos.

4. Se consideran infracciones leves las infracciones tipificadas en esta Ley que no tengan carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia y orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 234. *Tipos de sanciones.*

Por la comisión de las infracciones urbanísticas se podrán imponer las siguientes sanciones:

a) Multa.

b) Inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador por un tiempo no superior a cuatro años.

c) Inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización por un tiempo no superior a cuatro años.

Artículo 235. *Cuantía de las multas.*

1. Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas que se establecen en los artículos siguientes.

2. Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:

a) Las leves, con multa de 300 hasta 3.000 euros.

b) Las graves, se sancionarán con multa de 3.001 a 30.000 euros.

c) Las muy graves, se sancionarán con multa de 30.001 a 1.500.000 euros.

3. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el valor del mismo. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor.

4. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 236. *Inhabilitación para asumir la condición de urbanizador.*

1. La inhabilitación para asumir la condición de Urbanizador, por un tiempo no superior a cuatro años, se impondrá sin perjuicio de la multa que en su caso corresponda al Urbanizador que, mediando desobediencia o engaño, incumpliere los compromisos asumidos con la Administración o los propietarios, salvo el incumplimiento de los plazos.

2. La resolución administrativa en que se imponga la sanción, una vez firme, se insertará en el «Diari Oficial de La Generalitat Valenciana» y será de obligado cumplimiento en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.

3. La Conselleria competente en materia de Urbanismo creará y mantendrá actualizado un Registro en el que constarán inscritas las resoluciones por las que se imponga la sanción de inhabilitación para asumir la condición de urbanizador, a cuyo efecto los órganos administrativos que adopten dichas resoluciones deberán remitir copia de las mismas a la indicada Conselleria. Esta sanción será comunicada al Registro Oficial de Contratistas y Empresas Calificadas de la Comunitat Valenciana.

4. En los mismos términos, se impondrá la sanción de inhabilitación para ser concesionario o subcontratista de obras de urbanización.

Artículo 237. *Los sujetos responsables.*

1. Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran en infracción urbanística en sus conductas, obras, actuaciones o bien mediante el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarios.

2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la Ley de Ordenación de la Edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta Ley.

Artículo 238. *La prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las graves y muy graves, a los cuatro años.

b) Las leves, en un año.

2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de infracción.

3. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registrado o físicamente. Se presume, en todo caso, que los actos de parcelación ilegal son infracciones continuadas.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o de la iniciación del expediente de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 239. *La prescripción de la sanción.*

1. Las sanciones graves y muy graves prescriben a los cuatro años, y las leves al año.

2. El cómputo del plazo se iniciará a partir del día siguiente al de la fecha de la notificación de la resolución sancionadora a los responsables.

Artículo 240. *Circunstancias agravantes y atenuantes.*

1. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los responsables de una infracción:

a) La reincidencia. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de cuatro años siguientes a la notificación de ésta; en tal supuesto, se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.

g) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los responsables de una infracción urbanística:

a) Acreditar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.
b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.
c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

4. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.
c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.
d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

Artículo 241. *La graduación de la responsabilidad.*

1. Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.
2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.
3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes o agravantes, éstas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras.
4. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Artículo 242. *Reglas para la determinación de la sanción.*

1. Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.
2. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento de orden urbanístico y de las definitivas para su restauración cuando haya sido conculcado.
3. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de promotor, constructor o director de la obra recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.
4. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.
5. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el interesado dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un 95 por ciento.
6. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

Artículo 243. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.
2. El plazo para resolver el expediente sancionador será de seis meses contado desde la fecha de su iniciación, plazo ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento.
3. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se dictase resolución, se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

Artículo 244. *Infracciones conexas.*

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, que será la que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.
2. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción más grave de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas cometidas, y dentro de los márgenes establecidos legalmente para ella.

Artículo 245. *Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.*

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo entre tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad y de la realidad física alterada.
2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al órgano que considere que lo sea.
3. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse por el órgano que hubiera acordado la inicia-

ción del mismo, o el llamado a resolver, si ya se hubiere elevado el expediente al competente para imponer la sanción, cuantas medidas cautelares sean necesarias para asegurar el cese de la actuación que diere lugar al procedimiento, la no producción de perjuicios al interés general o de los particulares afectados y la efectividad de las indemnizaciones o de la sanción que presumiblemente se pudieren declarar o imponer. Podrá acordarse la anotación en el Registro de la Propiedad de la incoación del procedimiento si la naturaleza de la actuación o inactividad que diere lugar al procedimiento así lo permita.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 246. *Resarcimiento de daños y perjuicios.*

Quienes como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Sección 2.ª De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 247. *Actuaciones ilegales en suelos protegidos.*

Se sancionará con multa del 100 al 200 por 100 del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos, o en suelo no urbanizable protegido, obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a los 3.000 euros.

Artículo 248. *Parcelaciones en suelo no urbanizable.*

1. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo no urbanizable sin autorización para ello o declaración de su innecesariedad serán sancionados con multa del 20 al 30 por 100 del valor en venta de los lotes fraccionados, salvo que la división se efectúe cumpliendo la ordenación urbanística en vigor.

2. Esta sanción se impondrá en su cuantía máxima si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico. En cualquier caso, el importe de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

3. A estos efectos, también se considerarán actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos en los, sin división o segregación de fincas, se enajenen o se arrienden partes indivisibles de ella, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las cuales la condición de socio, la participación o la acción incorpore también esa facultad, siempre que se den respecto a las porciones concretas cuyo uso exclusivo se transmita las condiciones de superficie y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan.

Sección 3.ª De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 249. *Infracciones en materia de edificación.*

1. Se impondrá multa del 25 al 50 por 100 del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no estuviera calificada como muy grave, a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten, o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar, o la altura, la superficie o volumen edificables, o que incumplan los retranqueos a linderos o que superen el aprovechamiento resultante del planeamiento. El importe de la multa no será inferior a 600 euros.

2. En particular, se incluyen en la infracción tipificada en el apartado anterior las siguientes actuaciones:

La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso, destino y naturaleza que corresponda al suelo en el que se ejecuten.

El incumplimiento del aprovechamiento urbanístico fijado en el planeamiento.

El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el planeamiento.

La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el planeamiento.

El exceso sobre la altura determinada en el planeamiento.

El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable. En este caso, la multa se graduará en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el Plan.

La demolición de edificaciones no permitidas por el planeamiento urbanístico.

3. Se sancionará con multa del 25 al 50 por 100 del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros. Se incluye en este supuesto la ejecución de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación no permitidas por el planeamiento urbanístico.

Artículo 250. *Actuación en edificios catalogados.*

1. Serán sancionados con multa del 25 al 50 por 100 del valor del suelo quienes arruinaren o destruyeren ilegalmente un edificio catalogado.

2. Se incluye en la infracción tipificada en el apartado anterior la demolición, destrucción o deformación en cualquier otra forma, total o parcialmente de construcciones, edificios y otros inmuebles objeto de protección especial por el planeamiento urbanístico por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido.

3. Se sancionará con multa del 25 al 50 por 100 del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.

4. El importe de la multa no podrá ser inferior al 50 por 100 del valor de la parte de la edificación arruinada o destruida y tampoco podrá ser inferior a 600 euros.

Artículo 251. *Otras infracciones.*

1. El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento se sancionará con multa de 600 a 6.000 euros.

2. Los propietarios que no efectuaran la inspección periódica de construcciones, estando obligados legal-

mente a ello, serán sancionados con multa de 600 a 6.000 euros.

3. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo urbanizable sin autorización para ello o declaración de su innecesariedad serán sancionados con multa del 20 al 30 por 100 del valor en venta de los lotes fraccionados, salvo que la división se efectúe cumpliendo la ordenación urbanística en vigor.

4. Quienes realicen división de terrenos en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística serán sancionados con multa del 10 al 15 por 100 del valor de los terrenos afectados. Igual pena se impondrá a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística. En todo caso, el importe de la multa no será inferior a 600 euros.

5. Incurrirán en infracción urbanística grave, sancionable con multa de 6.000 a 60.000 euros, las compañías de suministros y servicios que incumplan las obligaciones descritas en los puntos a) y b) del apartado 1 y la del apartado 2 de la disposición adicional cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable. A estos efectos, se presume que se presta servicio cuando la compañía percibe contraprestación del usuario aunque no se haya formalizado contrato o acuerdo alguno entre aquélla y el preceptor del servicio.

6. Serán sancionados con multa del 25 al 50 por 100 del valor del edificio, planta, local o dependencia quienes alteraren el uso a que estuviesen destinados por el planeamiento urbanístico. El importe de la multa no será inferior a los 600 euros.

7. Las obras de urbanización e implantación de servicios sin la correspondiente autorización urbanística que se realicen en suelo no urbanizable o urbanizable sin programar se sancionarán con multa del 25 al 50 por 100 del valor de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de 600 euros.

En suelo urbano o urbanizable con programa aprobado, la sanción será del 50 al 100 por 100 del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por ciento del valor de la obra ejecutada. La sanción que se imponga no podrá ser inferior a 600 euros.

Sección 4.ª De las infracciones leves y sus sanciones

Artículo 252. *Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones.*

1. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización será sancionada con multa del 2 al 6 por 100 del valor de la obra o instalación ejecutada. La multa no podrá ser inferior a 300 euros.

2. Se sancionarán con multa del 2 al 6 por 100 del valor de los terrenos afectados las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante. La multa no podrá ser inferior a 300 euros.

3. Serán sancionados con multa del 1 al 5 por 100 de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas, sin que la multa pueda ser inferior a 300 euros.

4. Las compañías de suministros y servicios que incumplan los requerimientos referidos en el punto c) del apartado 1 de la disposición adicional cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, incurrirán en infracción leve, que será sancionada con multa de 600 a 3.000 euros.

CAPÍTULO IV

Administraciones competentes en materia de disciplina urbanística

Artículo 253. *Competencias de los municipios.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley corresponderá al Municipio con el carácter de competencia propia, salvo en aquellos supuestos en los que expresamente se establezca en esta Ley que su ejercicio corresponde a la Comunidad Autónoma en régimen concurrente o exclusivo. A tal efecto, los municipios están facultados para la imposición de las sanciones previstas en esta Ley cuya cuantía exceda de los importes previstos en la legislación de régimen local como límite para la imposición de sanciones por infracción de ordenanzas municipales.

2. Del mismo modo, y salvo en los que expresamente se prevea que su ejercicio corresponde a la Comunidad Autónoma en régimen concurrente o exclusivo, corresponderá al Municipio con el carácter de competencia propia el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En el ejercicio de sus competencias propias, los Municipios podrán solicitar la asistencia y colaboración tanto de la Diputación Provincial como de la Conselleria competente en materia de Urbanismo.

4. Para el mejor ejercicio de sus competencias en materia de disciplina urbanística, y en los términos establecidos en la legislación de régimen local, los municipios podrán asociarse entre sí y con otras Administraciones constituyendo mancomunidades o consorcios.

5. La inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudiera dar lugar, podrá ser recurrida por los interesados ante los Jueces y Tribunales, en los términos establecidos en el artículo 29 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 254. *Sustitución autonómica en las competencias municipales.*

1. Cuando la Administración autonómica tuviera conocimiento de que se estén llevando a cabo actuaciones respecto de las cuales, de conformidad con esta Ley, la adopción de las medidas de disciplina urbanística corresponde con el carácter de competencia propia al Municipio, lo comunicará a la Administración municipal para que ésta adopte las medidas legales que corresponda.

2. Cuando un Municipio mostrara inactividad o negligencia en el ejercicio de sus competencias propias de protección de la legalidad urbanística y de sanción de las infracciones urbanística, la Conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución, en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Para que proceda la actuación de la Generalitat por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave y manifiesta y que existan específicos intereses supralocales afectados.

Artículo 255. *Competencias de la Generalitat.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley corresponderá a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable. Iniciado por la Gene-

ralitat en estos supuestos el ejercicio de su competencia, el Municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la Administración autonómica las actuaciones que hasta el mismo hubiera, en su caso, desarrollado.

2. En los supuestos del apartado anterior corresponderá también a la Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrencia con la municipial, el ejercicio de las potestades administrativas de protección de la legalidad urbanística.

3. En los casos en los que las competencias se ejerciten por la Generalitat, se dará también traslado de la propuesta de resolución al Municipio afectado en el mismo trámite de audiencia a los imputados, para que pueda alegar lo que estime oportuno.

4. Las competencias autonómicas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley se ejercerán por la Conselleria competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con las siguientes reglas

a) La incoación de los expedientes sancionadores, cuando sea competencia autonómica, corresponderá, en todo caso, al Director general competente en materia de Urbanismo.

b) La resolución de los expedientes sancionadores, en los casos en los que sea competencia autonómica, corresponderá a los siguientes órganos:

Al Director general competente en materia de Urbanismo cuando el importe de la sanción sea inferior a 30.000 euros.

Al Conseller competente en materia de Urbanismo cuando el importe de la sanción sea mayor de 30.000 euros e inferior a 600.000 euros.

Al Consell de la Generalitat, cuando el importe de la sanción sea superior a 600.000 euros.

CAPÍTULO V

Inspección urbanística

Artículo 256. *Concepto.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de urbanismo deben realizar con el fin de comprobar que las edificaciones y el uso del suelo se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

2. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por esta Ley.

Artículo 257. *Competencia sobre inspección urbanística.*

1. La función inspectora será desarrollada, en el ámbito de sus respectivas competencias, por los municipios y por la Generalitat.

2. La realización de la inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. La inspección autonómica podrá solicitar de las Administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias.

4. Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite.

5. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de Agente de la Autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar y que no tengan la condición de domicilio o de lugar asimilado a éste.

6. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean propietarios, promotores, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

Las actas de la inspección urbanística gozan de la presunción de veracidad, y su valor y fuerza probatorios sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite lo contrario de manera inequívoca e indubitada.

TÍTULO V

Actividad administrativa de fomento del mercado del suelo para la promoción social del mismo

CAPÍTULO I

Patrimonio público del suelo y patrimonios municipales del suelo

Artículo 258. *Patrimonios públicos de Suelo.*

1. Los patrimonios públicos de suelo son un instrumento de política de suelo y vivienda de carácter finalista, cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, con el fin de regular el mercado de terrenos y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento y garanticen la promoción y edificación de viviendas de protección pública.

2. Los ayuntamientos, las entidades locales supramunicipales y la Generalitat, deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, crear reservas para actuaciones públicas y facilitar el planeamiento territorial y urbanístico, y su ejecución en el marco de sus correspondientes competencias.

3. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente, separado del restante patrimonio de la Administración titular. El inventario y registro de la gestión de los bienes integrantes de cada patrimonio público de suelo se realizará en los términos que reglamentariamente se determinen.

4. Los patrimonios públicos de suelo constituirán el medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda.

Artículo 259. *Carácter finalista de los patrimonios públicos del suelo.*

1. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación o la cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento

correspondiente a la Administración por su equivalente valor económico en metálico se destinarán a la ampliación, el mantenimiento o gestión del patrimonio público del suelo.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

Artículo 260. *Bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.*

1. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente a los que el planeamiento territorial y urbanístico asigne expresamente tal destino, así como aquellos que legal o reglamentariamente se adscriban al patrimonio público del suelo.

b) Los obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas y de cualesquiera procedimientos de gestión urbanística, y entre ellos, las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, y los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

c) Los bienes adquiridos como consecuencia de la delimitación de áreas sobre los que se ejercite el derecho de tanteo y retracto administrativo.

d) Los adquiridos para su adscripción al mismo.

e) Los recursos financieros afectos a los Patrimonios Públicos de Suelo.

2. Los bienes de los Patrimonios Públicos de Suelo conforman un patrimonio independiente, separado del resto de bienes y derechos patrimoniales o privativos de titularidad de la Administración, con independencia del régimen jurídico propio de demanialidad o privacidad de los bienes integrantes de dichos patrimonios.

Artículo 261. *Delimitación de los patrimonios públicos de suelo por el planeamiento general o especial.*

1. Las Administraciones Públicas, en previsión de la ampliación de sus patrimonios públicos de suelo, podrán establecer áreas reservadas de terrenos, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística. La reserva, si no estuviera prevista en el Plan General o fuera insuficiente, se efectuará mediante Plan Especial y podrá ser incluso previa a la programación de los terrenos. Dicha programación, no obstante, podrá ser instada por los particulares, conforme al artículo 130, debiendo solicitar autorización previa a la Administración titular de la reserva, quien, en su caso, podrá otorgarla con sujeción a las condiciones de interés público que procedan para lograr los fines sociales a los que se adscriba.

2. El establecimiento o la delimitación de reservas de terrenos para la ampliación de patrimonios públicos de suelo comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a los efectos expropiatorios.

Artículo 262. *Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública.*

1. Los municipios de más de 10.000 habitantes destinarán íntegramente el patrimonio público de suelo correspondiente al tanto por ciento de la cesión de aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial a la promoción de viviendas de protección pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculada a tal fin.

Al menos la mitad de este suelo deberá ser enajenado de forma onerosa, en cuyo caso será por concurso, o cesión gratuita de terrenos. El precio de la enajenación no podrá sobrepasar, incluyendo los gastos de urbanización que puedan corresponderle, el máximo fijado por la legislación reguladora de Viviendas de Protección Oficial o tipo equivalente que la sustituya, para el lugar y momento en que se produzca.

2. Los municipios con población comprendida entre 5.000 y 10.000 habitantes afectarán los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, o los recursos derivados de su transmisión, a usos sociales de carácter público, preferentemente a la promoción y construcción de viviendas sujetas a protección pública, al menos en una proporción no inferior al 25 por 100 de dicho Patrimonio en el ejercicio correspondiente.

3. Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, o la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá eximirse hasta el 50 por 100 de la obligación a la que se refieren los puntos 1 y 2 mediante resolución del Conseller competente en Vivienda. En supuestos excepcionales y muy justificados en base a los mismos criterios, la exención podrá ser de hasta el 100 por 100.

Cuando el Ayuntamiento disponga de un programa, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, convenido con la Conselleria competente en vivienda, éste quedará eximido de la obligación a que se refieren los puntos 1 y 2 del presente artículo.

Artículo 263. *Gestión de los patrimonios públicos del suelo.*

1. La gestión de los patrimonios públicos del suelo podrá ejercerse directamente por su Administración titular, por organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por la Administración, entidades públicas empresariales, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

2. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo podrán constituir sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la gestión de los mismos.

Artículo 264. *Transmisión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.*

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión en los siguientes términos:

a) Mediante enajenación por concurso público.

b) Mediante subasta, cuando los bienes enajenados no estén sujetos a limite en el precio de explotación o no tengan el precio tasado oficialmente.

c) Directamente, por precio no inferior al valor de los terrenos, a entidades de carácter benéfico y social y a promotores públicos, que promuevan la construcción de viviendas de protección pública.

El documento público en que conste la enajenación directa debe establecer el destino final de los terrenos transmitidos, el plazo máximo de construcción y las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere conveniente.

d) Mediante cesión gratuita a organismos públicos, sociedades, entidades o empresas de capital íntegramente público, o a otras administraciones públicas, siempre que el destino de la referida cesión sea la construcción

sobre el suelo cedido de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La transmisión, en todo caso, observará la normativa estatal y comunitaria en materia de defensa de la competencia, ayudas públicas y disciplina de mercado.

Artículo 265. *La intervención privada en los patrimonios públicos del suelo.*

1. Las Administraciones que, en aplicación de esta ley, deban constituir patrimonios públicos del suelo podrán participar en sociedades mercantiles cuyo capital social solo parcialmente corresponda a la Administración titular, para la gestión del mismo de acuerdo con sus fines.
2. Las sociedades deberán constituirse para actuaciones concretas, de las establecidas por el planeamiento, en régimen de concurrencia pública u ofreciéndolas restringidamente a los propietarios de los inmuebles afectados, pero en condiciones de igualdad.

Artículo 266. *Registro Autonómico de Patrimonios Municipales de Suelo.*

1. La Conselleria competente en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda creará un Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo, que estará compuesto por el Inventario de Bienes Municipales adscritos a cada patrimonio municipal de suelo que sean procedentes de la gestión urbanística.
2. Los ayuntamientos prestarán la cooperación y asistencia activa que la Conselleria pueda precisar para la adecuada gestión de este Registro Autonómico. A tal fin, deberán remitir copia certificada con la relación de bienes inmuebles, su identificación precisa y determinada, con su certificación registral y cargas urbanísticas a dicha Conselleria, con la obligación de incluir las actualizaciones de dicho inventario, así como aportar las modificaciones que éste experimente. La documentación deberá ser remitida en el plazo máximo de quince días desde su requerimiento.
3. El Registro será público, de acceso gratuito y tendrá una finalidad informativa.
4. Los bienes inmuebles integrados en cada inventario y que formarán parte del registro autonómico tendrán la naturaleza de utilidad pública e interés social. No se podrá disponer de ellos si previamente no se aporta, al respectivo expediente, certificado de inscripción en el Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo, que el Secretario del Ayuntamiento deberá protocolizar.
5. Si un Ayuntamiento, de los referidos en el artículo 263, no procede a enajenar en el plazo de dos años a partir de la vigencia de la presente Ley, al menos el 50 por 100 de todos los bienes inmuebles que formen parte de cada patrimonio municipal de suelo, la Generalitat, a través del órgano competente, procederá a iniciar expediente de expropiación forzosa con carácter urgente, sobre la relación de bienes inmuebles inventariados en cada patrimonio municipal de suelo, con el fin de proceder a la construcción, de manera directa o indirecta, de viviendas de protección pública. A tal efecto, emitirá certificado de incumplimiento de las obligaciones municipales.
6. Por Decreto del Consell de la Generalitat se desarrollarán los criterios, normas y procedimientos de la gestión del Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo, garantizando los mismos y su afección a la construcción de viviendas de protección o intervención en los centros históricos, monumentos o inmuebles de interés patrimonial.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 267. *Derecho de superficie.*

1. La Generalitat, las entidades locales, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y las sociedades públicas, cuyo capital pertenezca total o parcialmente a la Administración, dentro de los ámbitos de su competencia, podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su titularidad con destino a la construcción de viviendas, servicios complementarios, instalaciones industriales y comerciales u otros usos determinados en los planes urbanísticos y de ordenación del territorio, cuyo derecho corresponderá al superficiario, por el plazo que establezca el acto de constitución del derecho de superficie.
2. El derecho de superficie se regirá por la normativa estatal aplicable.

Disposición adicional primera. *Consejo del Territorio y el Paisaje.*

El Consejo del Territorio y el Paisaje es el máximo órgano asesor de las Administraciones públicas con competencia urbanística de la Comunitat Valenciana. Radicará en el Instituto de Estudios Territoriales y del Paisaje, del que formará parte.

Reglamentariamente se establecerá su composición, organización y funcionamiento. En todo caso, actuará como órgano colegiado, compuesto por expertos en urbanismo de reconocida competencia, quienes asesorarán con rectitud las cuestiones que se sometan a su consideración. En su nombramiento se dará adecuada participación a las entidades locales.

Le corresponderá dictaminar en los casos que así lo exija esta Ley o una disposición reglamentaria con rango de Decreto del Consell de la Generalitat, o cuando lo solicite el Consell de la Generalitat o alguno de sus miembros.

El Consejo del Territorio y el Paisaje asumirá la totalidad de las funciones que hasta la fecha tenía asignadas el Consejo Superior de Urbanismo.

Disposición adicional segunda. *Cómputo de la población municipal.*

A todos los efectos previstos en la presente Ley, cuando en ella se alude a un determinado número de habitantes por Municipio, se computarán como tales, los residentes empadronados excepto para la cuantificación de las reservas dotacionales en que se considerará la población potencial.

Disposición adicional tercera. *Deber de información interadministrativa en relación con actos y acuerdos urbanísticos*

1. En cumplimiento del artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la notificación preceptiva de actos y acuerdos municipales a la Administración autonómica, cuando se refiera a actos en materia de urbanismo, se cursará a los órganos urbanísticos de la Generalitat.

Si dicha notificación versa sobre otorgamiento de licencia de obra, expresará con claridad la localización y contenido del acto autorizado en términos que permitan relacionarlo con su régimen urbanístico. Reglamentariamente se establecerá un modelo de ficha urbanística, susceptible de fácil tratamiento estadístico, a cumplimentar por el solicitante de la licencia, que el Municipio adjuntará al notificar.

2. Los interesados pueden notificar, por su cuenta, a los referidos órganos de la Generalitat su intención de iniciar las obras o actuaciones urbanísticas correspondientes, acompañando la información referida en el número anterior y los documentos acreditativos de que, desde que solicitaron la licencia, han transcurrido los plazos previstos en esta Ley para el otorgamiento de la misma.

La comunicación será examinada en el plazo de un mes, debiéndose recabar durante él información del Ayuntamiento. Concluido éste, el interesado tendrá derecho, a que la Generalitat le expida, para su uso particular, certificado de haber sido notificada del propósito de iniciar las obras o actuaciones y de no haber advertido en ellas contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística, ni haber recibido reclamación municipal por tal motivo. Es improcedente la expedición del certificado cuando la obra o actuación contravenga manifiestamente la ordenación urbanística o exceda de los derechos que ésta confiere al interesado, o cuando el Ayuntamiento justifique motivadamente su oposición a ello.

3. La Administración de la Generalitat, sin perjuicio de las competencias municipales, se abstendrá de desarrollar acciones o procedimientos administrativos por la realización de actuaciones respecto a las que haya expedido el certificado regulado en el número anterior.

4. Los órganos de la Generalitat que adopten resoluciones o acuerdos en materia urbanística han de notificarlos a los Municipios afectados en el plazo de diez días desde su adopción.

5. Reglamentariamente, se establecerá el contenido y formato de la información que, a los efectos de estadística, los Municipios deberán remitir a la Conselleria competente en ordenación del territorio y vivienda en relación con las materias reguladas en la presente Ley.

Disposición adicional cuarta. *Convenios urbanísticos.*

1. La suscripción de convenios urbanísticos por la Generalitat y las entidades locales de la Comunidad Valenciana, así como por las entidades de derecho público, sociedades y fundaciones dependientes o vinculadas a las mismas, estarán sujetas a los límites que, para la suscripción de convenios administrativos, se establecen en el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

2. La competencia de su aprobación por parte municipal corresponderá al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de Convenio.

3. Los convenios urbanísticos que, para la ejecución del planeamiento, celebren los ayuntamientos con los particulares no podrán sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de programas regulado en esta Ley o prejuzgar el resultado del mismo, ni podrán alterar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros.

4. Los convenios urbanísticos que se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de los planes y de cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística se sujetarán a las siguientes reglas:

1.ª Respetarán el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos que se establecen en la legislación urbanística.

2.ª Contendrán una parte expositiva en la que se justificará la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, así como, en su caso, con la programación prevista en el planeamiento o instrumento urbanístico en tramitación.

3.ª Se someterán a información pública, junto con el correspondiente instrumento de planeamiento o gestión urbanística, si se suscribe antes de acordarse aquélla, o a un trámite autónomo de información pública, de veinte días de duración, cuando la del planeamiento ya se hubiera culminado. Los convenios que se suscriban para la implantación de actuaciones sujetas a Declaración de Singular Interés Comunitario se sujetarán al régimen previsto para ellas.

4.ª Serán nulas las estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de esta Ley y, en todo caso, las que supongan disminución de deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.

5.ª Lo convenido con particulares se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la Administración de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la Administración que hubiere suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

Se exceptúa la aplicación de las reglas 1.ª a 4.ª anteriores cuando el Convenio Urbanístico se suscriba entre la Administración de la Generalitat, las empresas públicas de ella dependientes y los municipios, conjunta o separadamente, con otras Administraciones Públicas, organismos públicos, sociedades de capital íntegramente público, entidades o empresas en cuyo capital participen mayoritariamente cuando el objeto del Convenio sea el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública y ese compromiso se establezca en el Convenio.

Disposición adicional quinta. *Arrendamientos históricos.*

Las disposiciones de la presente Ley en materia de gestión urbanística de suelo se entenderán a reserva de los derechos de los arrendatarios históricos, reconocidos por el artículo 5 de la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos.

Disposición adicional sexta. *Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública en los planes y programas.*

1. Los planes generales han de incluir en la memoria justificativa un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en sus fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas de esta índole que se tenga que materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. La aprobación de dichos planes necesitará informe previo preceptivo y vinculante emitido por los órganos de la administración autonómica competentes en materia de vivienda integrados en la correspondiente conselleria, sobre las previsiones del planeamiento en materia de vivienda protegida.

2. La aprobación definitiva de los planes generales que cuenten con suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, planes parciales, planes de reforma interior y programas para el desarrollo de actuaciones integradas en el suelo urbanizable residencial requerirá, necesariamente, la previa localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas, conforme con el estudio de necesidades y las fichas de planeamiento y gestión referidas en el número 1 del presente artículo.

Disposición adicional séptima. *Difusión en Internet.*

Los trámites de información pública relativos a la tramitación de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas incluirán su difusión por Internet a través de las páginas de que dispone el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de forma libre y gratuita.

Disposición adicional octava. *Modificación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.*

El apartado 2 del artículo 19 queda redactado en los siguientes términos:

«2. La implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad de dicho incremento con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.

Dicho informe se emitirá en los plazos y con los efectos establecidos por la normativa estatal vigente en la materia.

La suficiente disponibilidad a la que se refiere el párrafo primero podrá ser justificada mediante el compromiso de ejecución de infraestructuras generadoras de recursos hídricos a través de la aplicación de nuevas tecnologías, como la desalación de agua de mar o aguas subterráneas salobres, aprovechamiento de aguas depuradas, potabilización o alternativas similares.

Reglamentariamente, o a través de instrucciones técnicas, se establecerán los métodos para contrastar la idoneidad de las técnicas de generación de recursos hídricos que permitan acreditar la compatibilidad de las nuevas actuaciones consumidoras de agua potable u otros usos, debiendo garantizarse el uso sostenible y eficiente del agua.

No será necesaria la emisión del informe previsto en el párrafo anterior cuando la implantación de los referidos usos se verifique en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe».

Disposición adicional novena. *Silencio administrativo en la aprobación de programas de actuación integrada.*

El efecto positivo del silencio administrativo previsto en el artículo 130.5 de la presente Ley, sólo se producirá una vez entre en vigor la norma reglamentaria que lo regule, y con las condiciones y efectos que en la misma se establezcan.

En tanto no sea aprobada tal norma reglamentaria, los efectos del silencio serán, en todo caso, negativos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 130.4.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley.*

1. Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se regirán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en al Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística. En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta Ley.

3. En todo caso resultarán de aplicación a todos los planes y programas que no hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, las previsiones relativas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en los artículos 36.1.i) y 37.1.h) y en la disposición adicional sexta de la presente Ley.

Disposición transitoria segunda. *Clasificación del suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley. Actuaciones aisladas*

1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley y en tanto no se modifiquen o revisen los vigentes Planes Generales, Normas Subsidiarias y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, tendrán la clasificación de suelo urbano los terrenos que la tuvieran reconocida por los instrumentos de ordenación vigentes.

2. El suelo urbano que, a la entrada en vigor de esta Ley, no esté incluido en Unidades de Ejecución, mientras éstas no se delimiten, se ejecutará conforme al régimen de Actuaciones Aisladas regulado en el Capítulo Cuarto de su Título Tercero.

3. En los municipios cuyo planeamiento general hubiera delimitado áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbano se aplicarán éstos a los efectos previstos en la presente Ley.

Si no se hubiera determinado el aprovechamiento tipo, mientras no se modifique o revise el planeamiento con ese propósito, se considerará como tal:

a) En Unidad de Ejecución prevista por el planeamiento o delimitada con anterioridad a esta Ley: el medio de la Unidad.

b) En otro caso: el que resulte de la aplicación del artículo 56.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el porcentaje del aprovechamiento tipo que corresponda, según la Ley, atendidas las reglas anteriores.

Disposición transitoria tercera. *Adaptación de los Planes a la presente Ley.*

1. Los municipios tendrán que adaptar su planeamiento a la presente Ley, incoando el correspondiente expediente de revisión, que podrá acogerse a la versión simplificada del Plan General prevista en el artículo 62.1, o por medio de la aprobación del documento de justificación de la integración territorial en los casos que proceda.

2. En tanto que dicha adaptación no se haya producido, será requisito para la tramitación y aprobación de los planes parciales o de reforma interior modificativos de la clasificación del suelo no urbanizable que los referidos instrumentos de planeamiento se acompañen de un documento de justificación de la integración territorial de los previstos en el artículo 74 de la presente Ley. Tal documento de justificación será aprobado conjuntamente con los instrumentos de planeamiento, si contiene los documentos específicos y las determinaciones necesarias en función del alcance y contenido concreto de la correspondiente modificación.

Los Planes Parciales o de Reforma Interior que no impliquen reclasificación de suelo no urbanizable quedarán exonerados de la exigencia de incorporar los docu-

mentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.

3. La referencia a la homologación de los planes prevista en la disposición transitoria primera de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no Urbanizable, debe entenderse hecha al Documento de Justificación de la Integración Territorial previsto en el artículo 74 de la presente Ley.

4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del numero máximo de viviendas edificables y otro del numero máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente Ley.

Disposición transitoria cuarta. *Concesiones administrativas sobre subsuelo público.*

Los titulares de concesiones administrativas sobre subsuelo público gozarán del derecho de adquisición preferente de dicho subsuelo en el supuesto de que el planeamiento permita su desafectación y enajenación en los términos previstos en le artículo 60.3 de la presente Ley.

Disposición transitoria quinta. *Suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

Mediante Decreto del Consell de la Generalitat, con carácter subsidiario y transitorio, se podrán fijar porcentajes mínimos de reserva de suelo vinculado a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable o suelo urbano que deba ser desarrollado mediante Planes de Reforma Interior, para los municipios de la Comunitat Valenciana cuyos Planes Generales no estén adaptados a esta Ley.

Podrá hacerlo de forma individualiza para cada uno de los municipios o por grupos de ellos que presenten características homogéneas, que permitan un mismo tratamiento.

Disposición derogatoria primera. *Derogación de normas.*

Queda derogada la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Disposición derogatoria segunda. *Cláusula general de derogación.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo y aplicación de la Ley.*

Se faculta al Consell de la Generalitat para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el mejor desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

Disposición final tercera. *Habilitación al Consell de la Generalitat para la refundición de los textos legales vigentes en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda.*

Se autoriza al Consell de la Generalitat para elaborar, en el plazo máximo de un año, un Código que consista en un texto refundido de las normas con rango de Ley vigentes en materia de urbanismo, ordenación del territorio y vivienda.

La citada autorización comprende la facultad de regularizar, aclarar y armonizar los textos de las normas con rango de Ley que han de ser refundidas.

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

Valencia, 30 de diciembre de 2005.

FRANCISCO CAMPS ORTIZ,
Presidente

(Publicada en el «DOGV» número 5.167, de 31 de diciembre de 2005)