



DIARI OFICIAL

DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Any XXVIII

Dissabte, 31 de desembre de 2005 / Sábado, 31 de diciembre de 2005

Núm. 5.167

SUMARI

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidència de la Generalitat

LLEI 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat,
Urbanística Valenciana. [2005/14692] 41777

SUMARIO

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidencia de la Generalitat

LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat,
Urbanística Valenciana. [2005/14692] 41777

Exemplar solt (per fascicle): 0,40 €
 Subscripció anual en paper: 145,17 €
 Subscripció anual microfitxa: 246,18 €
 Subscripció anual en CD-ROM: 32,08 €

ISSN: 0212-8195
 Dipòsit legal: V. 1556-1978



www.pre.gva.es/dogv

Edició i administració / Edición y administración: Área de Publicacions Batlia, 1, 46003 València

Subscripcions / Subscripciones 96 386 34 11 · Anuncis / Anuncios 96 386 34 41 · Producció / Producción 96 386 34 18

Venda d'exemplars solts / Venta de ejemplares sueltos: Llibreria Llig València 96 386 61 70 — Llibreria Llig Castelló de la Plana 964 35 82 70

Impressió / Impresión: T.G. RIPOLL, SA - Pol. Ind. Fuente del Jarro, Paterna (València)

Ejemplar suelto (cada fascículo): 0,40 €
 Subscripción anual en papel: 145,17 €
 Subscripción anual microfichas: 246,18 €
 Subscripción anual en CD-ROM: 32,08 €

ISSN: 0212-8195
 Depósito legal: V. 1556-1978

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. PRESIDÈNCIA I CONSELLERIES DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidència de la Generalitat

LLEI 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. [2005/14692]

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

PREÀMBUL

I

La Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística va marcar un gir notable en les formes de gestionar el sòl en l'urbanisme espanyol, i cal atribuir, a favor de la seua aplicació, un fort increment de la quantitat de sòl que s'ha posat en el mercat per a la construcció de vivendes i un altre tipus d'edificacions. Esta major oferta de solars ha permés que el preu de les vivendes es mantinga en nivells discrets en comparació amb els de la resta de comunitats autònomes.

La continuada aplicació de la norma ha posat de manifest, no obstant l'anterior, algunes carencies, deficiències i interpretacions no desitjades de la Llei valenciana, alhora que els nous plantejaments de l'ordenació del territori i la incidència que en la legislació estatal sobre l'urbanisme ha tingut la intervenció del Tribunal Constitucional i la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions i la seua recent modificació, requereixen dotar a la Comunitat Valenciana d'un nou marc jurídic on convergisquen les funcions públiques relacionades amb la utilització del sòl.

L'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en relació amb l'article 148.13 de la Constitució, atribueix a La Generalitat la competència exclusiva en urbanisme i ordenació del territori. En exercici d'esta competència s'elabora la present llei dotant a la nostra Comunitat Autònoma d'una regulació legal l'objecte de la qual és l'ordenació urbanística en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, per mitjà de la regulació del règim jurídic del sòl i l'activitat administrativa de planejament urbanístic, l'execució del mateix, de garantia de la legalitat i de foment del mercat del sòl per a la promoció social del mateix.

En els últims deu anys la idea d'un desenvolupament sostenible ha emergit com a element fonamental de la planificació urbana. Hi ha una necessitat reconeguda d'aplicar estos principis com a part integral del planejament i el desenvolupament urbà. La millora de la qualitat del medi ambient, la protecció del patrimoni urbà i l'entorn cultural dins i fora de les ciutats, o el foment de la vivenda social, es perfilen hui com a objectius imprescindibles que han de guiar la planificació urbanística de les nostres ciutats.

La necessitat crear una ciutat més sostenible es convertix així en un dels majors reptes a què s'enfronten els poders públics del segle XXI, repte que la present llei afronta decididament dotant a la nostra Comunitat del mecanisme legal necessari per a dissenyar polítiques urbanístiques dirigides a compatibilitzar creixement i dinamisme econòmic amb cohesió social, de manera que s'abast a conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible i la millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans.

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. PRESIDENCIA Y CONSELLERIAS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Presidencia de la Generalitat

LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. [2005/14692]

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 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 desplegament d'una política territorial sostenible per a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans, la nova Llei Urbanística Valenciana té quatre objectius principals: reforçar els drets dels propietaris de sòl, dotar de major transparència i competitivitat als processos de selecció d'Urbanitzador i adjudicació de Programes per al desenvolupament d'Actuacions Integrades, adequar la regulació dels Programes a la realitat sociojurídica vigent i fomentar la construcció de vivenda subjecta a algun règim de protecció.

Davall estos objectius, la Llei part de la concepció de l'urbanisme com una funció pública desenvolupada per les Administracions Públiques competents en la matèria, a través de la qual planifiquen o definixen el model urbanístic de ciutat; i ho desenvolupen, amb la participació dels propietaris, i la resta d'operadors públics i privats, de manera que també els ciutadans, en quant subjectes particulars, tenen el dret a intervinde i col·laborar en la consecució dels objectius exposats.

La present Llei, a l'establir el règim urbanístic del sòl i l'estatut del propietari, part del necessari respecte a les competències estatals en la matèria, d'acord amb el bloc de constitucionalitat i amb la doctrina del Tribunal Constitucional, de la mateixa manera que garantix i respecta l'autonomia municipal a l'atorgar als Ajuntaments les competències en urbanisme, quedant reservades per a la Comunitat Autònoma exclusivament les que es referixen al control de la legalitat i a l'interès supramunicipal. La Llei, deixant fora de perill les competències estatals, no regula les valoracions, les expropiacions ni els supòsits indemnizatoris, per ser estes matèries atribuïdes en exclusiva a l'Estat i vindre regulades en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions. El que sí que regula és el marc en què han d'establir-se les relacions entre l'urbanitzador i el propietari per a una adequada gestió urbanística pel que fa a la fixació de les regles que han de presidir l'establiment de la retribució a l'urbanitzador en espècie.

La llei reforça la posició dels propietaris del sòl garantint els seus interessos legítims en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques, sense perjudi del manteniment del principi en què es fonamenta el sistema relatiu a considerar la producció de solars edificables com una típica funció empresarial. Per a això, exigeix la prèvia definició de les obres d'urbanització a desenvolupar a fi d' aclarir incerteses que posteriorment tenen el seu reflex en el càlcul dels costos d'urbanització i el necessari coneixement del preu del sòl que es proposa a efectes de pagament en espècie, així com l'establiment d'uns terminis raonables en què siga possible un coneixement efectiu dels seus drets i obligacions per part dels propietaris de sòl.

La llei, procurant salvaguardar al màxim el dret que assistix als propietaris de terrenys afectats per una actuació urbanística d'obtenir complida informació sobre les vicissituds del seu dret de propietat, manté i reforça la necessitat formular avís als titulars cadastrals, en la convenció que els propietaris de terrenys compliran així mateix amb la seua obligació d'inscriure i mantindre actualitzats els seus dades en el Cadastre, perquè d'una altra manera, el seu dret a la informació quedaria desvirtuat per l'incompliment dels seus propis deures.

Es regula per primera vegada en l'àmbit de la Comunitat Valenciana un dels problemes que més conflictes ha generat en les relacions jurídiques entre l'urbanitzador i els propietaris de sòl. Ens referim a les edificacions consolidades que es veuen afectades per l'aprovació i posterior execució de Programes d'Actuació Integrada. La Llei ha dissenyat per a tals situacions un especial règim jurídic destinat a mantindre la integritat del patrimoni inicial de tals propietaris, minorant els costos d'urbanització de manera que tals propietaris només hauran de fer front al cost derivat de les millores i dels nous servicis implantats amb l'execució del programa.

III

L'actual sistema de planificació urbanística valenciana va trencar amb el tradicional règim espanyol, basat en plans jerarquitzats i rígids. La diferenciació entre ordenació estructural i detallada, adoptada com a estàndard per la resta de legislacions urbanístiques autonòmiques, ha permès dotar de rigor a l'activitat planificadora i aclarir la diferenciació del marc competencial que, en la matèria, compartixen l'administració autonòmica i la local.

La ruptura amb el rígid principi de jerarquia entre plans, substituït per la seua especialització segons el tipus de determinacions i amb capacitat d'interacció entre ells, ha permès unes respostes més àgils a la canviant demanda social de diferents productes immobiliaris, i la millor explotació de l'escala més adequada per als problemes que s'aborden.

El model urbanístic de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, va introduir una sèrie de novetats en l'àmbit de l'execució del planejament amb l'objectiu, reconegut en el propi Preàmbul de la Llei, d'incorporar el sòl al procés urbanitzador, de

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 las 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 vicissitudes de su derecho de propiedad, mantiene y refuerza la necesidad de formular aviso a los titulares catastrales, con la convencio 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 rígid 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, 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

manera que el Planejament no quede en mera exposició d'intencions, sinó que es concrete en realitats després de la seua execució. La relectura de les figures pròpies de l'urbanisme concertat, preexistents en el dret estatal, que es realitzava en la pròpia Llei, i que es va concretar en la regulació dels Programes per al Desenrotllament d' Actuacions Integrades i en la figura de l'Urbanitzador, va tindre com a objecte dotar de major agilitat a la posterior fase de gestió urbanística, permetent la ràpida execució de les infraestructures i la prompta posada en el mercat dels solars resultants de les actuacions integrades.

Una dècada després, els processos que es van dissenyar i les figures que es van crear ja han desenrotllat les seues potencialitats, de manera que, en l'actualitat, bona part de les actuacions urbanístiques iniciades a l'empar d'aquella llei estan, des d'un punt de vista material, concloues, i, des d'un punt de vista jurídic, han començat a recaure les primeres sentències dels Tribunals. Tot este bagatge d'experiència, conseqüència de l'extraordinària acollida que va tindre l'esmentada Llei en el dinàmic teixit empresarial de la Comunitat Valenciana, ha de ser arrellegat i, en particular, les disfuncions apreciades i reconduïdes. L'eficàcia amb què la norma ha sigut acceptada i la positiva incidència exercida en el mercat del sòl permeten considerar que la Llei de 1994 és un instrument positiu per a la consecució dels fins públics establits en la Constitució. Per això, el tractament de l'execució del planejament en la nova Llei ha de ser considerat, no com una tasca d'innovació normativa, sinó més prompte, com una tasca de millora que, mantenint els principis que han permés aconseguir l'actual eficàcia del model de gestió urbanística valencià, permeta reconduir l'aplicació pràctica de la norma i adequar-la a l'ordenament jurídic, interpretat en el seu conjunt, màximament després de les diverses incidències succeïdes des de l'entrada en vigor de l'anterior llei.

En este sentit, la Llei ha optat per un model que afirma la competència autonòmica, alhora que respecta els principis de la legislació estatal, tant en matèria de règim del sòl i valoracions, com en matèria de contractes de les Administracions Públiques, així com de procediment administratiu comú.

L'afirmació de la competència autonòmica per a la regulació dels Programes d' Actuació Integrada, no sols en la seua vessant substantiva, com a instruments d'ordenació, sinó també pel que fa al procediment per a la seua aprovació i adjudicació, s'assenta en la Constitució Espanyola, l'Estatut d'Autonomia i la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de març, que va declarar la inconstitucionalitat de determinats preceptes del Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 1992, i, entre altres, de l'article 177 i següents reguladors dels Programes d' Actuació Urbanística i de les modalitats o procediments per a la seua adjudicació, per entendre que el mode d'adjudicació dels indicats Programes formava part de la matèria urbanisme, i, en conseqüència, resultava de competència autonòmica.

Així, el títol competencial que habilita a la Comunitat Valenciana per a la regulació de l'urbanisme, per mitjà de norma amb rang de llei, empara la regulació del procediment de contractació, en aquelles matèries que, en terminologia urbanística clàssica, podríem denominar de 'urbanisme concertat', de manera que la qüestió plantejada consistix a determinar les especialitats de contractació que, si és el cas, queden emparades dins de l'urbanisme; i l'aplicabilitat de la norma estatal en matèria de contractes de les Administracions Públiques per via supletòria.

El Tribunal Constitucional reconeix que "l'Estat no té competències per a regular tals programes, així com per a la seua adjudicació mateixa i, en conseqüència, no podria nugar certs efectes o conseqüències jurídiques a una institució la regulació de la qual no li competix", de manera que l'adjudicació de programes d'actuació urbanística constituïx "una tècnica urbanística que correspon establir a les comunitats autònomes". Este mateix criteri es reproduïx, en la Sentència del Tribunal Constitucional 164/2001, que declara inconstitucionals determinats preceptes de la Llei 6/1998, de 13 d'abril sobre Règim del Sòl i Valoracions. En el marc d'esta doctrina, troben cabuda les formules de gestió indirecta en la proposició i execució del planejament ja contingudes en la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

El Programa d' Actuació Integrada és un instrument d'ordenació i, al temps una figura complexa que presa trets dels convenis administratius, dels contractes administratius, dels instruments d'ordenació i d'antigues figures d'urbanisme concertat de les que és tributari.

La llei defineix l'activitat urbanística com una funció pública atribuïda a La Generalitat i als Municipis reservant la tramitació i aprovació dels programes d'actuació integrada als municipis. L'objecte, perquè, dels programes d'actuació integrada està vinculat al gir o tràfic específic de l'administració municipal, per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de l'específica competència de l'administració 'contractant', la qual cosa, per al supòsit present, implica el reconeixement que la relació entre l'administració i l'Urbanitzador és un contracte especial, en els termes establits per la legislació estatal reguladora de la contractació pública. El règim jurídic d'estos contractes, d'acord amb l'article 7.1 del Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, està constituït per les seues pròpies normes preferentment,

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 anular 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 Públi-

quedant com a supletòria la legislació estatal en matèria de contractes de les Administracions Públiques.

Així es compatibilitza la legislació urbanística autonòmica i la legislació estatal en matèria de contractes de les Administracions Públiques, ja que la Llei Urbanística Valenciana conté la seua pròpia regulació i remitent, per a la seua aplicació supletòria, a les normes rectoras de la contractació administrativa. Es respecta, així mateix el contingut patrimonial del dret de propietat constitucionalment reconegut, expressat en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions. En conseqüència, la legislació de contractes de les Administracions Públiques no resulta directament aplicable als Programes d'Actuació Integrada, sinó només en la mesura que l'administració amb competència legislativa en la matèria ha decidit la seua aplicació en exercici de la seua competència normativa.

Partint de tals premisses, no ha de perdre's de vista el context jurídic, social i econòmic en el que es desembolica l'activitat urbanística, el desenrotllament del qual ha provocat un increment important dels operadors econòmics encarregats de la gestió i execució del planejament urbanístic a la Comunitat Valenciana, constituint en l'actualitat un dels sectors en alça en la configuració del seu Producte Interior Brut. Això exigix dels poders públics l'adopció d'instruments que promoguen i garantisquen una competència efectiva entre tots els agents econòmics implicats, eliminant aquells obstacles que impedisquen la materialització dels principis que regixen actualment en el dret de la contractació pública, arrellegats en a l'àmbit europeu en la recent Directiva 2004/18/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 31 de març del 2004, pendent encara de transposició a l'ordenament jurídic intern.

Partint de la competència autonòmica en la matèria, i des del reconeixement i respecte escrupolós a la competència de l'Estat per a la transposició de la normativa europea en matèria de contractació pública, la Llei ha apostat decididament per encastar la regulació jurídica de l'activitat d'execució del planejament urbanístic amb els principis reguladors de la contractació pública, convenida que així es milloren la transparència i la competitivitat en el procediment de selecció i adjudicació dels Programes d'Actuació Integrada. La dita tasca d'integració exigix un esforç important de síntesi, capaç d'aglutinar en un sol text legal una regulació jurídica que aconseguisca compatibilitzar, en definitiva, l'activitat urbanística d'iniciativa particular amb els principis de lliure circulació de mercaderies, llibertat d'establiment i lliure prestació de servicis, així com els principis que d'estes llibertats es deriven, com són el principi d'igualtat de tracte, el principi de no discriminació, el principi de reconeixement mutu, el principi de proporcionalitat i el principi de transparència. Principis l'aplicació pràctica del qual ja va reclamar l'any 1996 el Llibre Verd de la Contractació Pública, adoptat per la Comissió Europea per mitjà de Comunicació de 27 de novembre de 1996, en el que es recordava la necessitat sotmetre l'activitat contractual de tots els Estats membres, siguen quins siguem els llinars o la tipologia dels contractes, als principis del Tractat de la Unió Europea.

La permanent vocació europeista de la Comunitat Valenciana, els sectors estratègics de la qual es troben fortament arrelats en l'espai econòmic europeu, ha de servir d'impuls per a la incorporació de tals principis a l'activitat urbanística dels poders públics.

IV

En la gestió indirecta del programa d'actuació integrada, l'agent urbanitzador seleccionat per l'administració en un procediment públic, assumix el compliment d'obligacions de què són subjectes passius els propietaris de sòl, a canvi d'obtindre la pertinent retribució per part dels indicats propietaris de sòl, de manera que l'administració s'assegura un interlocutor i permet concretar l'abast i mode de compliment de les obligacions que, legalment, estan atribuïdes als propietaris, controlant el procés de compliment de les mateixes i les característiques i qualitat de les obres d'urbanització que han de ser-li cedides, la qual cosa seria del tot impossible si els propietaris de sòl intentaren complir individual a les dites obligacions.

D'esta manera es concreta el compliment de la funció social de la propietat immobiliària. Estes obligacions dels propietaris i els correlatius drets de l'administració no es veuen alterats per la intervenció de l'Agent urbanitzador que és un mer gestor que, per mitjà de la redacció dels instruments de planejament i gestió urbanística, facilita tant el compliment de les obligacions dels propietaris de sòl com la participació de l'administració actuant en les plusvàlues generades per l'acció urbanística, assegurant l'obtenció de sòl públic degudament urbanitzat i fent efectiu el compliment del principi rector de la política social i econòmica establert en l'article 47 de la Constitució Espanyola. En tot cas, qui costea la intervenció de l'urbanitzador són els propietaris de sòl i no l'administració, la qual cosa impediix configurar el Programa d'Actuació Integrada com a contracte administratiu típic.

cas, 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 reciente Directiva 2004/18/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, convenida 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 europeista 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 actuant 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.

Capítol essencial d'esta reforma legal és la nova regulació del mode de seleccionar l'urbanitzador en el procediment de gestió indirecta dels Programes d'Actuació Integrada. Esta selecció ha de basar-se en criteris objectius reglats que impedisquen tota desviació cap al subjectivisme i que facen previsibles les decisions públiques per a tots els afectats, en peu d'igualtat i suscitant sana competència entre ells. Per això, el present text legal ha optat per un procediment àgil en què els Ajuntaments garantisquen l'aprovació i adjudicació del programa a la proposició econòmicament més avantatjosa des del punt de vista de l'ordenació urbanística i del territori dels seus municipis, procurant que l'elecció del model urbanístic més coincident amb l'interés general no es faça atenent exclusivament al preu més davall, sinó valorant en el seu conjunt l'ordenació proposada, la gestió urbanística de l'actuació o la qualitat i el disseny tècnic de les solucions aportades per a l'execució de la urbanització per cada una de les propostes de programació presentades al concurs. La selecció i adjudicació del Programa d'Actuació Integrada es durà a terme, en definitiva, atenent a criteris estrictament objectius que permeten seleccionar la millor proposta sense controvèrsia respecte a tal elecció.

Els canvis operats per la llei en el procediment de selecció de l'urbanitzador redundaran en una major transparència i seguretat jurídica per a tots els operadors, aconseguint amb això que les decisions administratives s'adopten amb més i millors elements de juí. La selecció de l'urbanitzador en el procediment de gestió indirecta es recolza, d'esta manera, en els següents principis bàsics:

1. S'establixen els instruments necessaris per a facilitar la direcció i l'impuls públic del procediment en tots els seus tràmits, exigint dels Ajuntaments una labor activa en el desenvolupament del mateix. Per a això es requereix l'aprovació prèvia d'unes bases generals per a l'adjudicació de programes d'actuació integrada com a ordenança municipal. I per a cada actuació integrada s'hauran d'aprovar, així mateix, unes Bases particulars reguladores, en les que es fixaran amb claredat quines són les normes per què es regirà el concurs de selecció i adjudicació de cada Programa. S'establix un únic procediment de selecció i adjudicació, exigint que l'anunci del concurs es publique, siga quina siga la quantia estimada del Programa, en el *Diari Oficial de la Unió Europea*, facilitant amb això la màxima concurrència competitiva.

2. Es reconeix la iniciativa particular per a la presentació de propostes de programa, incloent els documents de planejament necessaris per a això, de conformitat amb la llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, del Sòl i Valoracions. La presentació d'una iniciativa no atorga, no obstant, cap avantatge al seu promotor, que haurà de sotmetre's en igualtat de condicions que la resta de concursants al procediment competitiu dissenyat per la llei.

3. La selecció i adjudicació dels Programes d'Actuació Integrada es durà a terme, en un únic acte, per mitjà de la ponderació adequada dels criteris objectius d'adjudicació prèviament definits pels ajuntaments en les seues bases reguladores. Tals criteris respectaran plenament els principis de transparència, no discriminació i igualtat de tracte, garantint que l'avaluació de les ofertes es realitze en condicions de competència efectiva.

4. S'exigix a tots els aspirants a urbanitzador el compliment dels criteris de solvència econòmica i financera, tècnica i professional establits pels Ajuntaments en les Bases particulars reguladores de cada programa, aplicant-los les mateixes prohibicions per a contractar que les establides en l'article 20 del Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

5. S'establix una separació nítida entre les figures de l'urbanitzador i de l'empresari constructor de les obres d'urbanització. Mentre que a l'urbanitzador li correspondrà redactar tots els documents tècnics siguen necessaris que per a la gestió del programa en la seua integritat, l'empresari constructor haurà d'executar les obres prèviament definides en el projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament. Inclús reconeixent el caràcter privat de la relació jurídica que unix ambdós operadors econòmics, l'empresari constructor haurà de ser seleccionat per l'urbanitzador per mitjà de concurs o subhasta, seguint un procediment en què quede garantida l'efectivitat de tots i cada un dels principis reguladors de la contractació pública, i establint un sistema àgil de tutela administrativa que ratifique amb plenes garanties jurídiques el compliment de la normativa de contractació pública.

La llei preveu, amb l'objectiu de facilitar la gestió als xicotets i mitjans municipis, que en totes aquelles fases del procediment en què es requereix l'elaboració d'una documentació administrativa complexa, les entitats locals puguen acollir-se als models tipus que s'establixen mitjançant una Orde de la Conselleria competent en la matèria. Amb independència d'això, i amb eficàcia jurídica supletòria en defecte d'ordenança municipal, la llei establix que per mitjà de Decret del Consell de La Generalitat s'aprovaran unes Bases generals reguladores de l'adjudicació de programes d'actuació integrada ajustades al contingut de la mateixa, de manera que quede mínimament regulat en tot l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana el procediment de selecció de

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 requiere 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 pro-

l'urbanitzador per mitjà del procediment de gestió indirecta, facilitant així que en tots els municipis puguen dur-se a terme aquelles actuacions urbanístiques que l'interès públic de cada Ajuntament, en exercici de la seua autonomia i de la legitimitat que li conferix la seua representativitat democràtica, tinga per convenient, amb respecte sempre a la legalitat i a l'esfera dels interessos supramunicipals, la garantia de la qual competix a la Comunitat Autònoma.

La llei renúncia, finalment, a implantar una ponderació fixa o un ganxo ajustable a cada criteri d'adjudicació dels programes d'actuació integrada, deixant que siguen els Ajuntaments, bé directament, bé per mitjà de l'assumpció de la ponderació que com a model tipus fixe la Conselleria competent en urbanisme, els que establisquen la mateixa. Es reforça amb això la necessària autonomia municipal, alhora que es respecten les circumstàncies específiques de cada cas concret, sense prejudicar la participació de cada criteri d'adjudicació en la puntuació total del concurs, la concreció de la qual pot variar d'un a un altre municipi en funció de quins siguen els interessos públics en joc.

V

D'altra banda, la Llei adopta mesures addicionals de política social de vivenda, en el marc de l'Acord de 22 de gener del 2003, aprovat per la Conferència Sectorial de Sòl i Vivenda, per a avançar en la línia d'oferir vivendes a un preu raonable, que permeten als valencians accedir a una "vivenda de primera residència" digna i adequada com la Constitució garantix. Per a l'èxit d'este benefici social s'establix que els Plans definisquen la necessitat preveure la construcció de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública, conforme determine la conselleria competent en vivenda, de manera que s'assegure la seua posada en servici en el planejament de desenvolupament i dins de l'àrea de repartiment preestablida per a l'equidistribució de les càrregues i els beneficis generats pel planejament.

En este context, es presta una atenció especialíssima a la garantia del dret constitucional a la vivenda, com a objectiu prioritari d'actuació dels poders públics, incentivant i fomentant, a través de la mateixa, la reserva de sòl per a la construcció de vivendes de protecció pública. A este efecte, s'establix una nova regulació dels Patrimonis Públics de Sòl assignant-los funcions relacionades amb l'oferta de sòl per a vivendes socials, exigint als municipis de més de 10.000 habitants que dediquen a la construcció de vivenda protegida, la totalitat del sòl que obtinguen per la cessió del deu per cent de l'aprofitament tipus derivada de la gestió del sòl urbanitzable residencial. D'acord amb el principi d'accés a la vivenda la norma establix, finalment, mecanismes que agilitzaran la construcció dels solars existents, incorporant d'esta manera més vivendes al mercat i evitant retencions especulatives de sòl urbanitzat.

La llei assumix la vigent regulació del Registre Autòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl, establida en el seu dia per la Llei 16/2003, de 17 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització, de La Generalitat Valenciana, que estarà compost per l'inventari de béns municipals adscrits a cada patrimoni municipal del sòl que siguen procedents de la gestió urbanística, com a instrument auxiliar de col·laboració i coordinació interadministrativa que facilite l'execució de la política social de vivenda de La Generalitat.

VI

La llei aborda en el seu títol IV la regulació de l'activitat administrativa de garantia de la legalitat urbanística, articulant els mecanismes jurídics imprescindibles perquè l'urbanisme pugua satisfer amb eficàcia els fins públics que tenen encomanats. En particular, s'incorpora una relació d'actes subjectes a llicència, es preveuen els mecanismes jurídics necessaris per a aconseguir la restauració de l'orde urbanístic infringit, insistint, sobretot, en les mesures cautelars, que han d'adoptar-se quan l'edificació il·legal està encara en curs d'execució, i es regula la inspecció urbanística a fi de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.

En matèria de disciplina urbanística es dissenya un sistema clar de distribució de competències entre municipis i comunitat autònoma, que és plenament respectuós amb l'autonomia municipal però que, al mateix temps, atribueix a l'administració Autònoma competències directes en aquells casos en què hi ha un evident interès supramunicipal implicat. Es preveu, a més un règim detallat d'infraccions urbanístiques, i la determinació concreta de les sancions a aplicar. Amb l'objectiu d'afavorir al màxim l'efectivitat de la restauració de la legalitat infringida, es regulen detalladament els instruments d'intervenció administrativa, tano de les mesures cautelars a adoptar per a les obres i activitats en curs d'execució, com dels mitjans de restauració de la realitat física alterada, habilitant inclús la possibilitat d'imposar multes coercitives i arribar, en casos extrems, a l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat quan s'incomplisca per l'interessat l'orde de restauració acordada prèviament, reforçant el caràcter inexcusable de l'exercici per les Administracions públiques competents de les seues potestats de restauració

cedimiento 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 perjudicar 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 especialíssima 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, sobre todo, 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 interès 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 el orden de restauración acordada previamente, reforzando el carácter inexcusable del ejercicio por las administra-

de l'orde urbanístic infringint.

VII

Les disposicions addicionals de la llei s'ocupen, finalment, de complir al deure d'informació interadministrativa en relació amb els actes i acords urbanístics previst l'article 56 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, així com d'altres qüestions relatives al Consell del Territori i el Paisatge, la regulació bàsica dels convenis urbanístics, i a les necessàries determinacions que, sobre la previsió de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública, han de contindre's en els Plans Generals. Així mateix s'adopten les necessàries previsions transitòries per a l'adequació dels plans municipals i la resta d'instruments de planificació a les determinacions de la Llei.

TÍTOL PRELIMINAR Disposicions generals

Article 1. Objecte de la llei

Esta llei té per objecte l'ordenació de l'activitat urbanística i de la utilització del sòl per al seu aprofitament racional d'acord a la seua funció social, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, d'acord amb els principis establerts als articles 45, 46 i 47 de la Constitució.

Article 2. Títol competència

Esta llei s'aprova d'acord amb la competència exclusiva, atribuïda a La Generalitat per l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i reconeguda en l'article 148.1.3ª de la Constitució, sense perjudi de les competències estatals sobre la matèria.

Article 3. Activitat urbanística

1. L'activitat urbanística és una funció pública, que es desenvoluparà d'acord amb el que disposa esta llei i en qualsevol de les formes autoritzades per la legislació reguladora de l'administració actuant. En tot cas, les facultats que comporten exercici d'autoritat s'hauran d'exercir sempre en règim de dret públic i de gestió directa.

Els particulars poden participar en el desenvolupament de l'activitat urbanística en els termes indicats en l'article 6 de la present llei.

2. L'activitat urbanística comprèn els aspectes següents:

- El planejament urbanístic.
- L'execució del planejament urbanístic.
- La garantia de la legalitat urbanística.
- El foment del mercat del sòl per a la promoció social d'este.

Article 4. Objectius i finalitats de l'activitat administrativa en l'urbanisme

L'activitat urbanística, en tots els aspectes assenyalats en l'article anterior, té els objectius i finalitats següents:

a) Definir el règim urbanístic del sòl, dins de l'àmbit regulador del dret estatal, a fi de garantir el compliment dels drets i deures de la propietat dels terrenys d'acord amb la classificació urbanística que tinguen i la seua funció social, de conformitat amb l'article 33 de la Constitució.

b) Fomentar la iniciativa privada i la llibertat d'empresa en l'àmbit de la promoció urbanística i l'edificació, dins del marc definit pels poders públics en ordenar l'economia general i la planificació, en garantia del dret reconegut en l'article 38 de la Constitució.

c) Protegir el medi ambient, els recursos naturals i la qualitat de vida, potenciant un desenvolupament urbà sostenible dins dels principis definits en l'article 45 de la Constitució.

d) Conservar i promoure el patrimoni històric, cultural, paisatgístic i arquitectònic.

e) Garantir el dret a un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans, establert en l'article 47 de la Constitució, per mitjà de la promoció de sòl assequible i el foment de l'edificació i rehabilitació d'habitatges en règim de protecció pública.

f) Equidistribuir els beneficis i càrregues de l'activitat urbanística, de manera que tots els interessats obtinguen i suporten la part que els corresponga, assegurant de manera especial la participació de la comunitat en les plusvàlues que genere l'acció urbanística dels ens públics, en compliment de l'article 47, segon paràgraf, de la Constitució.

Article 5. Competència per a l'activitat administrativa en l'urbanisme

1. La Generalitat i els municipis comparteixen la responsabilitat de l'activitat urbanística segons determina esta llei. Corresponen als municipis, a més de les competències urbanístiques que la llei els atribuisca, les que no estiguen expressament atribuïdes a La Generalitat. Dins de cada una d'estes administracions, l'exercici de la competència correspondrà a l'òrgan que determina

ciones 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 148.1.3ª 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:

- El planeamiento urbanístico.
- La ejecución del planeamiento urbanístico.
- La garantía de la legalidad urbanística.
- 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 assequible 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 suporten 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 correspondrá al órgano que deter-

esta llei respectant, en tot cas, les normes reguladores de la seua organització interna.

2. Les competències urbanístiques s'exerciran en coordinació amb les atribuïdes per la llei per a la gestió d'altres interessos públics específics la realització de la qual requereix ocupar o transformar el sòl. L'ordenació urbanística haurà de facilitar el desenvolupament de les distintes accions administratives resolent la integració espacial de les necessitats públiques i privades.

3. La intervenció administrativa en urbanisme respectarà la garantia institucional de l'autonomia local, recollida en l'article 140 de la Constitució. La intervenció de l'administració de La Generalitat se centrarà en els aspectes d'interès supramunicipal regulats en l'article 85 esta llei, amb especial atenció a l'ordenació del territori o la preservació del medi ambient, per mitjà de l'exercici de les seues potestats administratives.

Article 6. Participació dels particulars

1. Les persones privades podran formular iniciatives i propostes per al desenvolupament de l'activitat urbanística i col·laborar en esta en els termes d'esta llei.

2. Així mateix, participaran en l'adopció de les decisions per mitjà dels tràmits d'informació pública i audiència que es disposen en els respectius procediments.

3. Els particulars tenen dret a formular al·legacions i peticions en relació amb l'activitat urbanística, les quals es regiran per les normes generals del procediment administratiu comú i les que regulen l'exercici del dret de petició, sense perjudic de les particularitats dels procediments establits en esta llei.

4. Tot interessat té dret que l'administració competent li informe per escrit, en el termini d'un mes, del règim i les condicions d'ordenació, gestió, ús, aprofitament i programació urbanístics aplicables a una parcel·la o àmbit determinat.

5. Es reconeix a tots els ciutadans, propietaris o no, la participació en l'activitat administrativa d'execució del planejament, en els termes establits en el títol III d'esta llei.

6. Els ajuntaments han d'establir vies de participació dels ciutadans, a més dels tràmits d'informació pública, en les decisions que afecten l'ordenació i execució dels plans i projectes amb incidència en el territori, la promoció del qual els corresponga. Així mateix, els ajuntaments intervindran en les juntes de participació de territori i paisatge, i en totes les altres institucions de participació d'àmbit supramunicipal puguin crear-se a l'empar de la legislació en matèria de territori i paisatge d'acord amb el que estableix la seua legislació reguladora.

Article 7. Acció pública

L'acció per a exigir davant de les administracions públiques i els jutjats i tribunals de l'ordre jurisdiccional contencios administratiu el compliment de la legislació urbanística i d'ordenació del territori, com també dels instruments de planejament i d'execució del mateix, s'exercirà de conformitat amb la legislació estatal aplicable. Els terminis i procediments de l'exercici de les accions seran els determinats per a cada una d'estes en les normes substantives i processals aplicables, segons la naturalesa de l'activitat o inactivitat impugnada i l'òrgan administratiu o judicial davant del que es formulen.

Article 8. Normes d'aplicació directa

1. Les construccions hauran d'adaptar-se a l'ambient en què se situen.

2. Les construccions emplaçades en les immediacions de béns immobles de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional han d'harmonitzar amb estes, encara que en el seu entorn només n'hi haja un amb estes característiques.

3. No es permetrà que la situació o les dimensions dels edificis, els murs, els tancaments, les instal·lacions, el dipòsit permanent d'elements i materials o les plantacions vegetals trenquen l'harmonia del paisatge rural o urbà tradicionals, o en desfiguren la visió.

4. Mentre no hi haja pla que l'autoritze, no pot edificar-se amb alçada superior a dos plantes mesures en cada punt del terreny natural, sense perjudic de les altres limitacions aplicables. S'exceptuen de la regla anterior els solars enclavats en nuclis o illes de cases edificades en més de dos terceres parts, en els quals només s'autoritzaran alçades que no sobrepassen ni la dels edificis de major antiguitat, ni la mitjana de les existents en el tram del carrer corresponent a l'illa de cases a què haja d'afrontar la nova construcció.

5. En el sòl no urbanitzable regirà el que disposa la Llei de La Generalitat reguladora del sòl no urbanitzable, sense perjudic de l'aplicació supletòria de les normes anteriors.

6. Els plans i projectes d'urbanització han de respectar les condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques regulades en la legislació sectorial.

mina 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.

TÍTOL I
Règim urbanístic del sòl i estatut del propietari

CAPÍTOL I
Classificació del sòl

Article 9. Clases de sòl

Els instruments de planejament classifiquen el sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

Article 10. Sòl urba

1. Són sòl urbà:

a) Els solars.
b) Les illes o unitats urbanes equivalents que, sense tindre la condició de solar, compten amb accés rodat, abastiment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica amb la capacitat i característiques adequades per a donar servici suficient als usos i edificacions existents i als que preveja el planejament urbanístic sobre les mateixes, sempre que es troben integrades en la malla urbana.

c) Les illes o unitats urbanes equivalents que tinguen edificació construïda conforme al planejament en més de la mitat de la seua superfície.

2. Tindrà la consideració de sòl urbà amb urbanització consolidada el terreny que el pla subjecte al règim d'actuacions aïllades.

3. Es considera sòl urbà sense urbanització consolidada el terreny subjecte a actuacions integrades que el pla classifique així perquè:

a) Fins i tot havent estat prèviament urbanitzat, es trobe en àrees de reforma interior que requiriscen complementar les dotacions per mitjà d'actuació integrada per a la implantació dels nous usos, tipologies o aprofitaments previstos o per canviar la seua funció o estructura urbana.

b) Configuren àrees de nova urbanització adjacent al sòl urbà i sense entitat suficient per a configurar un sector de planejament parcial.

Article 11. Solars

1. Són solars les parcel·les legalment dividides o conformades que, tenint característiques adequades per a servir de suport a l'aprofitament que els assigne l'ordenació urbanística, estiguen, a més, urbanitzades d'acord amb les alineacions, rasants i normes tècniques establides pel planejament.

2. Perquè les parcel·les tinguen la condició de solar s'exigirà la seua dotació, almenys, amb estos servicis:

a) Accés rodat fins a estes per via pavimentada, havent d'estar obertes a l'ús públic, en condicions adequades, totes les vies a què afronten.

No justifiquen la dotació d'este servici ni les rondes perimetrals dels nuclis urbans, respecte de les superfícies confrontants amb els marges exteriors, ni les vies de comunicació d'estos nuclis entre ells, excepte en els seus trams de travessia i a partir del primer encreuament d'esta amb carrer propi del nucli urbà, cap a l'interior d'este.

b) Subministrament d'aigua potable i energia elèctrica amb cabals i potència suficients per a l'edificació prevista.

c) Evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.

No justifica la dotació d'este servici l'evacuació a séquies o fosses sèptiques, llevat que el planejament autoritze estes últimes en casos excepcionals i en condicions adequades, per a zones de molt baixa densitat d'edificació.

d) Accés per a vianants, col·locació del rastell de voreres i enllumenament públic, en almenys, una de les vies a què afronte la parcel·la.

3. Les parcel·les subjectes a una actuació integrada adquirixen la condició de solar quan, a més de disposar dels servicis expressats en l'apartat anterior, tinguen executades les infraestructures mínimes d'integració i connexió de l'actuació amb el seu entorn territorial, aprovades en programar aquella.

Article 12. Sòl urbanitzable

1. El planejament classificarà com a sòl urbanitzable els terrenys que pretenja incorporar al procés d'urbanització, a mesura que el desenvolupament de la xarxa primària de dotacions i el grau de definició de l'ordenació estructural permeta integrar-los en este procés dins d'un model territorial sostenible i coherent.

2. La classificació com a sòl urbanitzable pel pla general implica la mera aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, després de la programació prèvia d'estos. Fins que s'aprove el programa per al desenvolupament de la corresponent actuació integrada quedaran subjectes al règim propi del sòl urbanitzable sense programació, que es regula en l'article següent. Esta classificació implica la subjecció dels terrenys al règim de les actuacions integrades per a poder desenvolupar la seua urbanització. Quan la classificació com a sòl urbanitzable siga establida per mitjà de pla parcial modificatiu del pla general, s'exigirà la simultània programació dels terrenys, i la caducitat del corresponent programa comportarà el decaïment de la seua classificació en tant no s'acorden justificadament altres mesures.

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 sujeta 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 aquella.

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 ordenación 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.

Article 13. Règim del sòl urbanitzable sense programació

Els terrenys classificats pel pla general com a sòl urbanitzable que no tinguen programa aprovat i vigent estaran subjectes a les limitacions següents, a més de les aplicables per raó d'altres lleis:

a) Hauran de respectar les determinacions que sobre usos estableix el planejament aplicable.

b) No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles, forestals, ramaderes, cinegètiques o semblants, que guarden relació directa amb la naturalesa i la destinació de la finca, s'ajusten als plans o normes establits per la conselleria competent en agricultura, que haurà d'emetre el corresponent informe, i també les vinculades funcionalment a l'execució i el manteniment dels servicis públics.

c) El tipus de construcció haurà de ser adequat al seu emplaçament i condició aïllada, conforme a les normes que el planejament aplicable estableix, i queden prohibides les edificacions característiques de zones urbanes.

d) En les divisions i segregacions de terrenys no podran efectuar-se fraccionaments en contra de les determinacions del planejament aplicable i la legislació agrària.

Article 14. Actuacions integrades

Actuació integrada és la que es desenrotlla per mitjà d'unitats d'execució, i té per objecte la urbanització pública conjunta de dos o més parcel·les realitzada conforme a una única programació. Els plans hauran de preveure l'execució d'actuacions integrades en aquells terrenys que pretenguin urbanitzar i la connexió dels quals a les xarxes de servicis existents:

a) Exigisca produir dos o més solars simultàniament transformant sòl que tinga pendent la implantació de servicis; o

b) Requierisca ocupar un terreny de dimensions iguals o majors a 40.000 metres quadrats a fi de transformar-lo produint un o diversos solars; o

c) S'estime necessària la seua execució per mitjà d'actuacions integrades per a assegurar una major qualitat i homogeneïtat en les obres d'urbanització.

Article 15. Actuacions aïllades

1. Actuació aïllada és la que té per objecte una sola parcel·la i suposa la seua edificació, com també, si és procedent, la urbanització prèvia o simultània necessària per a convertir-la en solar connectant-la amb les xarxes d'infraestructures i servicis immediats i preexistents. La parcel·la que siga objecte d'una actuació aïllada haurà de reunir les característiques mínimes necessàries per a complir les regles de parcel·lació urbanística.

2. El pla, respectant el que disposa l'article anterior, podrà preveure les actuacions aïllades en estos casos:

a) Per a edificar els solars que no requiriscuen cap obra d'urbanització perquè esta ja existisca de forma completa, llevat que la seua dotació de servicis urbanístics siga contradictòria amb la nova destinació del sòl previst pel planejament o insuficient o inadequada per a servir als nous aprofitaments resultants de la seua ordenació.

b) Per a completar la urbanització parcialment existent en illes de cases o xicotetes unitats urbanes equivalents on, almenys, alguna de les parcel·les característiques ja siga solar.

c) Quan siga més oportú per a executar les obres de reforma interior, millora o sanejament corresponents, en especial, respecte a parcel·les aïllades que es troben consolidades conforme a tipologies, usos i ubicació compatibles amb l'ordenació.

Article 16. Sòl no urbanitzable

És sòl no urbanitzable aquell que ha sigut així classificat d'acord amb la Llei del sòl no urbanitzable. Escaurà necessàriament esta classificació per als terrenys que hagen de ser preservats permanentment del procés urbanitzador d'acord amb esta llei, a la qual s'haurà d'ajustar el seu règim jurídic urbanístic i aquells no necessaris per a un desenrotllament urbà acordat i sostenible segons el model territorial i urbà establert.

Article 17. Classificació del sòl en municipis sense planejament

En defecte de pla, el sòl que no tinga la condició de solar d'acord amb l'article 11, ni haja de classificar-se urbà conforme als articles 8.4 i 10, tindrà la consideració de sòl no urbanitzable, a l'efecte d'esta llei i de la reguladora del sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL II

Estatut de la propietat del sòl

Secció 1a

Principis generals

Article 18. Estatut de la propietat del sòl

La propietat del sòl confereix al seu titular els drets i deures establits en la legislació estatal, com també els derivats de la present llei i, per raó, de l'orde-

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 establece, 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 1ª

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,

nació i programació urbanística, en els termes dels quals s'han de complir o exercir.

Article 19. Exercici dels drets dels propietaris

Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures establits en esta o altres lleis o, per raó d'estes, pels plans i programes d'acord amb la classificació dels predis.

Secció 2a

Drets i deures dels propietaris de sòl

Article 20. Drets dels propietaris de sòl urbà

Els propietaris de sòl urbà tenen el dret de completar la urbanització dels terrenys perquè adquirisquen la condició de solars i d'edificar-los en les condicions que per a cada cas estableix esta llei, el planejament aplicable i les normes sobre protecció del patrimoni cultural valencià.

Article 21. Deures dels propietaris de sòl urbà

1. Els propietaris de sòl urbà tindran els deures imposats per la legislació estatal que, conforme a la present llei i les previsions específiques de l'ordenació urbanística, es compliran, segons escaiga, en règim d'actuació aïllada o integrada i per mitjà de la programació quan esta calga.

2. En sòl urbà són coincidents els aprofitaments objectiu i subjectiu, sense perjudic del que resulte d'aplicar els criteris establits en els articles 55 i 56 de la present llei per a la delimitació d'àrees de repartiment i la delimitació i càlcul de l'aprofitament tipus. En l'altres serà aplicable el règim previst en l'article 23 amb les menors càrregues d'urbanització que permeta la proximitat de l'actuació a les xarxes de servici.

3. En sòl urbà amb urbanització consolidada, el compliment dels deures de la propietat se subjectarà a programa d'actuació aïllada en els supòsits específics previstos per la llei.

4. Excepcionalment, en sòl urbà amb urbanització consolidada, la programació d'actuacions integrades podrà acordar-se:

a) Per mitjà de pla de reforma interior quan decaiga la utilitat de la urbanització existent per als nous usos, tipus edificatoris, aprofitaments o la remodelació de l'estructura urbana que impose el nou planejament.

b) De la mateixa manera que el que preveu l'apartat anterior quan es pose de manifest la insuficiència de les previsions del pla per no poder-se realitzar la urbanització mitjançant actuacions aïllades sense detriment de la seua qualitat i homogeneïtat.

Tant en el supòsit d'este apartat, com en el de l'apartat a) anterior, quan la subjecció del terreny al règim d'actuacions integrades implique modificació de l'ordenació estructural, l'aprovació definitiva del pla de reforma interior correspondrà a l'administració autonòmica. En tot cas, haurà de tractar-se, almenys, d'illes de cases completes o terrenys dotacionals, i no mai de parcel·les aïllades.

c) Amb motiu d'una obertura de carrer o una altra obra pública semblant impulsada per l'administració o pels particulars i que convertisca en solars les parcel·les confrontants vacants o amb edificació ruïnosa o manifestament inadeguada. No serà requisit per a esta modalitat d'actuació integrada l'aprovació d'un pla de reforma interior ni la delimitació d'una unitat d'execució. En aquest cas es compliran per compte de la propietat del sòl beneficiada per les noves possibilitats d'edificació, els mateixos deures urbanístics que li serien exigibles per a l'atorgament de la corresponent llicència, com la cessió i l'equidistribució del sòl viari que proporcionadament li corresponga i la seua part estrictament alícuota del cost total que soporte l'administració en urbanitzar-lo, sense que pertoque l'alteració de l'aprofitament objectiu que corresponga a cada propietari.

Article 22. Drets dels propietaris de sòl urbanitzable

1. Els particulars que siguen designats com a urbanitzador del corresponent programa, en selecció subjecta a publicitat i lliure concurrència, són titulars de la facultat de promoure la transformació urbanística del sòl urbanitzable. Esta facultat s'exerceix per mitjà de la formulació i execució de programes d'actuació integrada.

2. La llei reconeix la iniciativa particular en règim de llibertat d'empresa per a promoure esta transformació urbanística. La prelación de la iniciativa pública i de la gestió directa dels programes podrà ser acordada en atenció a les circumstàncies concretes de l'actuació, per mitjà de decisió motivada. Seran nuls els actes o disposicions que exclouen permanentment o sense termini justificat la iniciativa privada en la programació del sòl urbanitzable.

3. L'aprovació i vigència d'un programa d'actuació integrada, com també la consegüent designació d'un urbanitzador que garantisca la seua gestió en les condicions i els terminis establits per aquell, és condició necessària per a

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 2ª

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 previsions 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 previsions 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 ruïnosa o manifiestamente inadeguada. 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 concurrència, 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 podrà ser acordada en atención a las circunstancias concretes 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 consegüente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para

la transformació urbanística del sòl urbanitzable i per a l'exercici dels drets dimanants d'esta.

4. En tant no s'aprove i adjudique el corresponent programa, els propietaris de sòl tenen dret a usar i gaudir dels terrenys de la seua propietat conforme a la naturalesa rústica d'estos, amb el règim establert en l'article 16 per al sòl no urbanitzable.

Article 23. Deures dels propietaris de sòl urbanitzable

La transformació del sòl classificat com urbanitzable comportarà els deures de cessió, d'equidistribució, com també de costejar la urbanització que prescriu la legislació estatal, que, amb caràcter previ o simultani a l'edificació, es concretaran en els següents:

a) Ceder gratuïtament i lliures de càrregues a l'administració els terrenys per a dotacions públiques, de la xarxa primària i secundària, necessaris per al desenvolupament de l'actuació integrada i els necessaris per a compensar l'excedent d'aprofitament.

Quan necessitats objectives de la urbanització exigisquen cessions dotacionals que superen les necessàries, per a compensar este excedent, els interessats tindran dret a la reserva d'aprofitament per la part constitutiva de l'excess.

b) Ceder gratuïtament les parcel·les edificables corresponents a la cessió del 10% o percentatge que legalment corresponga d'aprofitament tipus. L'Administració actuant costejarà la part proporcional de les càrregues d'urbanització corresponent a este percentatge, podent minorar la seua contribució en la quantia que es determine a l'aprovar l'oportú Pla General. Les parcel·les que per este concepte reba l'administració actuant, com també els ingressos que reba per indemnització substitutiva d'esta cessió, quedaran afectes al patrimoni públic del sòl.

c) Costejar les càrregues d'urbanització regulades en el programa per al compliment dels objectius imprescindibles que li són propis; sufragar, si és procedent i en justa proporció, el cost de les obres d'utilitat comuna a diverses actuacions que excedisquen este programa, amb distribució dels costos, quan escaiga, per mitjà de cànon d'urbanització. Les càrregues i els costos d'urbanització s'assumiran en proporció a l'aprofitament que, correlativament, beneficie a qui les soporte i tenint en compte l'apartat anterior

d) Edificar els solars en el termini que establisca el programa.

Article 24. Drets i deures dels propietaris de sòl no urbanitzable

Els propietaris de sòl no urbanitzable tindran els drets i deures que es regulen en la seua legislació específica, estatal i autonòmica.

Secció 3a

Afecció de les finques al compliment dels deures urbanístics

Article 25. Transmissió de finques i deures urbanístics

La transmissió de finques no modificarà la situació del titular d'estes respecte dels deures urbanístics de la propietat. El règim jurídic de la finca, dels seus successius titulars i de les alienacions que sobre esta es produïsquen serà el previst en la legislació vigent.

Article 26. Declaració d'obra nova

1. Per a l'atorgament de l'escriptura de declaració d'obra, acabada o en construcció, com també per a l'atorgament de l'escriptura de segregació, i la seua inscripció en el Registre de la Propietat, els notaris i registradors hauran d'exigir els requisits establerts en la legislació vigent. Iguals requisits seran exigits en les modificacions dels referits actes jurídics.

2. En cas d'obtenció de la llicència d'obres per silenci administratiu, esta s'acreditarà al notari que autoritza l'escriptura per mitjà de l'aportació de la sol·licitud de la llicència presentada amb l'antelació necessària respecte de la data d'atorgament de l'escriptura, amb la manifestació expressa del declarant, sota la seua responsabilitat, de no haver obtingut resolució administrativa expressa dins del termini legal.

CAPÍTOL III

Àrees semiconsolidades

Article 27. Àrees semiconsolidades

1. Les àrees semiconsolidades, entenent per tals les ocupades parcialment, per edificacions compatibles amb l'ordenació proposada podran ser desenvolupades per mitjà d'actuacions integrades o actuacions aïllades, segons corresponga, conforme al que preveuen els articles 14 i 15.

2. En aquelles en què l'ordenació estructural haja previst el seu desenvolupament per mitjà d'actuacions integrades, el planejament de desenvolupament del pla general proposarà, per a les edificacions existents la consolidació de les quals siga compatible amb la nova urbanització, siga el manteniment per a estes del règim d'actuacions integrades, siga la seua remissió al règim de les actuacions aïllades.

la transformació urbanística del sòl urbanitzable 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 substitutiva 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 3ª

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. Igualmente 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 entendiéndose 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 cas d'existència de sòls on es presenten edificacions el dret dels quals es trobe ja incorporat al patrimoni dels seus titulars i estiguen integrats en unitats geogràfiques homogènies que no disposen de característiques ni servicis propis del sòl urbà, tot això en els termes que reglamentàriament es determinen i la densitat residencial bruta de la qual no supere els 2 habitatges per hectàrea, podran classificar-se o reclassificar-se com a sòl no urbanitzable i desenvol·lar-se mitjançant pla especial d'acord amb el que s'estableix per a esta circumstància en la legislació vigent del sòl no urbanitzable.

Article 28. Tractament per a les edificacions consolidades en el règim d'actuacions integrades

1. Les edificacions consolidades poden ser incloses en actuacions integrades. La seua inclusió no limita els deures urbanístics del seu titular, excepte en el supòsit previst en l'apartat següent.

2. Quan per les construccions i usos legalment consolidats en un immoble, el seu propietari justifique mitjançant informe tècnic que el valor que este tenia abans de l'actuació urbanística supera el dels drets que en esta corresponguen, podrà renunciar a este instant la indemnització en metàl·lic de la seua propietat conforme a l'article 162.3.

3. En les actuacions urbanitzadores que no suposen primera implantació de servicis per a edificis o instal·lacions preexistents, sinó mera renovació, ampliació o reestructuració de tals servicis, no cabrà imposar a la propietat dels referits edificis el pagament de quotes pels costos d'urbanització dels mateixos, llevat que la seua meritació es diferisca fins al moment de la seua reedificació, quedant la parcel·la afectada el pagament del cànon d'urbanització, el pagament del qual quedarà afecte registralment. Amb este fi, el Programa contindrà una proposta d'Ordenança reguladora de l'esmentat cànon d'urbanització que serà aprovada junt amb el Programa d'Actuació Integrada. Les edificacions preexistents abonaran, en tot cas, els costos d'urbanització corresponents als nous servicis implantats.

En les actuacions urbanitzadores desenvol·lades per gestió directa sense programa d'actuació integrada, l'administració actuant podrà repercutir el cost de les obres d'urbanització per mitjà de la imposició d'un cànon d'urbanització.

4. No obstant això, s'exceptua la regla del número 3 anterior i, en conseqüència, s'imposaran els costos d'urbanització, sense ajornament o exoneració, en els casos següents:

a) Quan l'edifici o instal·lació preexistent servisca per al desenvol·llament d'activitats econòmiques que requerisquen els servicis de la nova urbanització per a legitimar la seua permanència en normal funcionament.

b) Quan l'immoble es beneficié d'un canvi d'ús o augment d'aprofitament previst pel nou pla.

c) Quan l'edifici o instal·lació haja sigut provisionalment autoritzat, o es trobe en estat ruïnós, o escaiga adoptar al respecte mesures de restauració de la legalitat.

d) Quan la permanència de l'edifici o instal·lació siga radicalment incompatible amb la nova urbanització, sense perjudi de la indemnització que corresponga en cada cas per l'enderrocament o l'eradicació de l'edifici o instal·lació i del dret del propietari a instar el que disposa el número 2 anterior.

5. L'Administració podrà imposar a l'urbanitzador l'obligació de suportar els costos d'urbanització que siguen objecte d'ajornament o exoneració, segons el que disposa l'apartat 3. En este cas, compensarà l'urbanitzador amb la part de l'excedent d'aprofitament equivalent a esta obligació.

Article 29. Remissió de les edificacions consolidades al règim d'actuacions aïllades

1. Quan en un sector hi haja edificacions prèviament consolidades que pel seu tipus, ubicació i ús siguen compatibles amb l'execució de la urbanització, els plans que els desenvol·llen podran preveure, per a les parcel·les vinculades urbanísticament a cada una d'elles, el règim d'actuacions aïllades i la seua classificació com a sòl urbà. Serà obligatori este tractament quan es tracte d'habitatges unifamiliars aïllats en ús o en condicions de ser habitats.

Quan així ho facen hauran d'identificar-se les parcel·les consolidades per l'edificació i delimitar sobre cada una d'estes una àrea de repartiment uniparcel·l·lària. S'assignaran a la parcel·la aprofitaments objectiu i tipus acords amb el tipus edificatori corresponent a l'edificació consolidada.

Els índexs globals d'edificabilitat que estiguen previstos en l'ordenació estructural per al sector s'aplicaran a la resta de la superfície d'este, exclouent estes parcel·les consolidades, les quals tampoc es computaran en fixar els estàndards de cessió exigibles.

2. S'entén per parcel·la vinculada urbanísticament a una edificació consolidada aquella sobre la qual s'assenta esta, i la superfície de la qual no siga superior al resultat de dividir la superfície construïda de l'edificació per l'índex d'edificabilitat neta que el pla li assigne

Article 30. Excés d'aprofitament consolidat

1. Quan l'edificació consolidada siga superior a l'aprofitament objectiu previst pel pla, l'excés que, per ser transitòriament compatible amb les seues

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 re clasificarse 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 afectada 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 beneficié 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 una 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 transitóriamente compati-

previsions, pugui mantindre's fins a la seua reedificació no es computarà com a aprofitament adjudicat al seu titular en determinar les cessions o costos d'urbanització que corresponguen a este, ni es tindrà en compte en calcular els estàndards dotacionals exigibles o l'edificabilitat consumida respecte a la total assignada a la zona o sector en què estiga situada.

2. En estes edificacions s'admetran obres de reforma i millora i canvis objectius d'activitat sempre que estes no accentuen la inadequació al planejament vigent, no comporten la completa reconstrucció d'elements disconformes amb este, ni incrementen el valor de l'edificació a l'efecte indemnizatori.

CAPÍTOL IV Valoracions

Article 31. Criteri d'aplicació de les regles de valoració

Les regles de valoració de béns i drets a l'efecte de la indemnització pecuniària en els procediments d'expropiació i equidistribució seran les establides en la legislació estatal vigent.

Article 32. Moment a què han de referir-se les valoracions

El propietari que no vulga contribuir a les càrregues del programa podrà renunciar als beneficis que es deriven de les condicions de desenvolupament establides per este, i exigirà ser compensat pels drets que corresponguen al seu immoble en el moment de la iniciació del corresponent procediment, en els terminis previstos en l'article 162.3 d'esta llei.

CAPÍTOL V Responsabilitat patrimonial de l'administració per l'exercici de potestats urbanístiques

Article 33. Principi de no indemnització per l'exercici de potestats urbanístiques

De conformitat amb el que estableix la legislació estatal vigent, l'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions fixada en el planejament no conferirà dret als propietaris a exigir indemnització, excepte en els casos expressament establits en les lleis.

CAPÍTOL VI Conceptes fonamentals per al règim urbanístic del sòl

Article 34. Conceptes fonamentals del règim urbanístic del sòl

A l'efecte d'aquesta llei, i dels instruments de planejament i d'execució del planejament desenvolupats a la seua empara, s'aplicaran els següents conceptes:

a) Aprofitament objectiu: Aprofitament objectiu, o aprofitament real, és la quantitat de metres quadrats de construcció de destinació privada la materialització de la qual permet o exigeix el planejament en un terreny donat.

b) Aprofitament subjectiu: Aprofitament subjectiu, o aprofitament susceptible d'apropiació, és la quantitat de metres quadrats edificables que expressen el contingut urbanístic lucratiu del dret de propietat d'un terreny, al qual el seu propietari tindrà dret sufragant el cost de les obres d'urbanització que li corresponguen. L'aprofitament subjectiu és el que resulta de restar de l'aprofitament típic el percentatge d'aprofitament quan este escaiga.

c) Aprofitament típic: Aprofitament típic és l'edificabilitat unitària ponderada amb els corresponents coeficients correctors que el planejament estableix per a tots els terrenys compresos en una mateixa Àrea de Repartiment, delimitada conforme al que disposen els articles 55 i 56, a fi que als seus propietaris els corresponga, en règim d'igualtat, un aprofitament subjectiu idèntic o semblant, amb independència dels diferents aprofitaments objectius que el Pla permet construir en les seues finques.

d) Excedent d'aprofitament: Excedent d'aprofitament és la diferència positiva que resulta en restar de l'aprofitament objectiu d'un terreny l'aprofitament subjectiu que correspon a la propietat d'este.

e) Compensació de l'excedent d'aprofitament: Compensació d'un excedent d'aprofitament és l'operació jurídicoeconòmica, de gestió urbanística, per la qual es compensa onerosament el dret a construir l'excedent d'aprofitament que presenta un terreny. Els excedents d'aprofitament es compensen cedint terrenys equivalents, lliures de càrregues, a l'administració o indemnitzant-la pel seu valor en metàl·lic, en els termes disposats per esta llei. Els particulars no poden construir un excedent d'aprofitament sense haver-lo compensat prèviament. Els ingressos públics per este concepte quedaran afectes al patrimoni municipal de sòl.

ble 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.

TÍTOL II**Activitat administrativa de planejament urbanístic***Article 35.* L'activitat urbanística de planejament

L'activitat urbanística de planejament comprén totes les actuacions tendents a ordenar la destinació dels terrenys, la seua utilització i les construccions allí previstes, com també les accions públiques o privades precises per a la seua transformació o conservació, i les condicions i terminis en què estes han de complir-se, atenen les necessitats de la població i de l'equilibri territorial.

CAPÍTOL I**L'ordenació***Article 36.* Ordenació estructural

1. Constituïxen l'ordenació estructural del planejament les determinacions que servixen per a donar coherència a l'ordenació urbanística del territori en el seu conjunt, i, en particular, les següents:

- a) Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori.
- b) Classificació del sòl.
- c) Divisió del territori en zones d'ordenació urbanística, determinant per a cada una d'estes els seus usos globals i tipus bàsics d'edificació.
- d) Ordenació del sòl no urbanitzable
- e) Xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic i equipaments de titularitat privada la funció o del qual rellevància contribuïsquen a l'articulació de la ciutat.
- f) Tractament dels béns de domini públic no municipal.
- g) Ordenació dels centres cívics i de les activitats susceptibles de generar trànsit intens.
- h) Expressió dels objectius, directrius i criteris de redacció dels instruments de desenvolupament del pla general, delimitant els sectors definitoris d'àmbits mínims de planejament parcial o de reforma interior, els usos o intensitats de cada sector, com també el seu aprofitament tipus.
- i) Per a sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial, i, si és procedent, urbans: fixació del percentatge mínim d'edificació amb destinació a habitatge de protecció pública.

2. Els plans generals establiran l'ordenació estructural per a tot el territori municipal.

3. La competència per a l'aprovació definitiva de l'ordenació estructural correspon a La Generalitat.

Article 37. Ordenació detallada

1. L'ordenació detallada inclou totes les determinacions que, de manera precisa i detallada, completen l'ordenació estructural per a l'àmbit territorial a què es referixen, i, en particular, les següents:

- a) Delimitació de les unitats d'execució, sempre que no es modifique l'àrea de repartiment ni l'aprofitament tipus.
- b) Establiment de la xarxa secundària de reserves de sòl dotacional públic.
- c) Fixació d'alineacions i rasants.
- d) Parcel·lació de terrenys o règim per a parcel·lar-los en funció dels tipus edificatoris previstos.
- e) Assignació d'usos i tipus detallats en desenvolupament de les previstes per l'ordenació estructural.
- f) Regulació de les condicions de l'edificació de cada zona d'ordenació, sobre i baix rasant, com a edificabilitat, alçada, nombre de plantes, reculades, volums i altres d'anàlogues.
- g) Ordenances generals d'edificació.
- h) En sòl residencial, identificació de les parcel·les que han de quedar afectes a la promoció d'habitatges socials o criteris per a concretar-les en la parcel·lació, de conformitat amb el que determine l'ordenació estructural.

2. Les decisions sobre l'ordenació detallada corresponen al municipi. La competència per a l'aprovació definitiva dels plans que només es referisquen a l'ordenació detallada correspon a l'ajuntament.

CAPÍTOL II**Instruments d'ordenació urbanística***Article 38.* Instruments de planejament de caràcter espacial

El territori de la Comunitat Valenciana s'ordenarà per mitjà dels instruments regulats en la legislació autonòmica sobre ordenació del territori i protecció dels paisatges i els següents:

- a) Plans generals, que definixen el model d'evolució urbana i la seua ordenació urbanística estructural, per a termes municipals complets i els desenvolupen detalladament en tot o part del sòl urbà.

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 parcelación, 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) Plans parcials, que, seguint les directrius del pla general, ordenen detalladament sectors concrets de sòl urbanitzable.

c) Plans de reforma interior que, en sòl urbà, estableixen o completen l'ordenació detallada en operacions de renovació urbana a fi de moderar densitats, reequipar barris sencers, modernitzar la destinació urbanística o preservar el patrimoni arquitectònic d'interès.

d) Plans especials, que, en desenrotllament, complement o fins i tot modificació del planejament general i parcial, complixen qualsevol de les següents cometes: crear o ampliar reserves de sòl dotacional; definir i protegir les infraestructures o vies de comunicació, el paisatge i el medi rural; adoptar mesures per a la millor conservació d'immobles d'interès cultural o arquitectònic; definir les condicions d'urbanització i edificació d'àmbits concrets subjectes a actuacions urbanístiques singulars; concretar el funcionament de les xarxes d'infraestructures; i vincular àrees o parcel·les, urbanes o urbanitzables, a la construcció o rehabilitació d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

e) Catàlegs de béns i espais protegits, que identifiquen i determinen el règim de preservació o respecte de les construccions, conjunts, jardins, i altres béns del patrimoni cultural valencià, l'alteració dels quals se sotmeta a requisits restrictius, concordes amb l'especial valoració que estes meresquen i amb la seua legislació reguladora.

f) Estudis de detall, que completen o adapten determinacions establides pels plans generals o parcials.

Article 39. Instruments de planejament de caràcter temporal, econòmic i de gestió

L'ordenació del procés de gestió, urbanització i edificació del sòl es regularà per mitjà dels instruments de planejament següents:

a) Programes per al desenrotllament d'actuacions integrades, que regulen el procés d'execució d'estes, les condicions i càrregues d'urbanització, fixant els terminis, especificant el seu abast i modalitat, designant l'urbanitzador i concretant els seus compromisos i garanties.

b) Programes per al desenrotllament d'actuacions aïllades, que regulen el procés d'execució d'estes, en sòls urbans, sense perjudici del que disposa l'article 29, fixant els terminis, compromisos, condicions d'urbanització o edificació i rehabilitació, especificant el seu abast i modalitat, i designant el seu promotor, amb els compromisos i les garanties.

Article 40. Reglament i instruccions de planejament

1. Per decret del Consell de La Generalitat s'aprovarà un reglament de planejament i, si és procedent, es determinaran els requisits mínims de qualitat, substancials i formals, que han de satisfer els plans, i es podran precisar i augmentar els estàndards mínims de sòl per a dotacions públiques exigits per esta llei.

2. El conseller competent en matèria d'urbanisme, amb el dictamen previ del Consell del Territori i el Paisatge, pot dictar instruccions que orienten sobre objectius i prioritats dels plans i il·lustren els problemes més comuns que hi convinga resoldre. Estes instruccions s'hauran d'aprovar mitjançant una ordre, es publicaran, en extracte i per a coneixement general, en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, i seran vinculants per als òrgans urbanístics dependents de l'administració autonòmica.

Article 41. Reglament de zones d'ordenació urbanística

A fi d'homogeneïtzar les normes urbanístiques dels distints plans, mitjançant un decret del Consell de La Generalitat s'aprovarà un reglament de zones d'ordenació urbanística. Excepcionalment, els plans podran contindre la seua pròpia regulació quan raons específiques de caràcter local ho aconsellen i així es justifique.

Article 42. Les ordenances municipals

1. Les ordenances municipals de policia de l'edificació regularan els aspectes morfològics i ornamentals de les construccions i, en general, aquelles condicions de les obres d'edificació que no siguen definitòries de l'edificabilitat o la destinació del sòl. També poden regular, en termes compatibles amb el planejament, les activitats susceptibles d'autorització en cada immoble. Les ordenances hauran de ser conformes amb les disposicions estatals o autonòmiques relatives a la seguretat, salubritat, habitabilitat, accessibilitat i qualitat de les construccions i, en cap cas, menyscbaran les mesures establides per a la protecció del medi ambient i del paisatge urbà o dels béns catalogats d'interès cultural o històric.

2. Per mitjà d'ordenança municipal es regularan:

a) Les estratègies d'inversió dels fons provinents de la participació pública en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística en la millora de la qualitat dels entorns urbans.

b) Els criteris i objectius per al desenrotllament d'accions per a la sostenibilitat i la qualitat de vida dels ciutadans que puga finançar, si és procedent, el Fons d'Equitat Territorial.

c) La imposició del cànon d'urbanització.

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 convinga 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) Els paràmetres que han de complir les aigües per a ser abocades a la xarxa pública de clavegueram, establint l'obligació, per a l'emissor, d'una depuració prèvia que permeta arribar-hi.

- e) Les bases generals municipals per a l'adjudicació de programes.
f) Aquelles altres matèries establides per esta llei.

CAPÍTOL III

Determinacions d'ordenació estructural

Secció 1a

Directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori

Article 43. Objecte

Les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori del municipi tenen per objecte establir criteris i estratègies per a:

1. Adequar l'ordenació municipal a la política territorial de La Generalitat manifestada en els principis continguts en la legislació en matèria d'ordenació del territori i protecció del paisatge i, en especial, als instruments que la desenvolupen, com també la seua coordinació amb les distintes polítiques sectorials.

2. Identificar els objectius fonamentals del Pla general en coherència amb la política urbanística i territorial municipal, diferenciant-los de les seues previsions instrumentals susceptibles de ser modificades amb millores alternatives que perseguiquen la mateixa finalitat.

Article 44. Contingut

1. El contingut de les directrius s'adequarà a les característiques del municipi i, en tot cas, hauran de:

a) Assenyalar les oportunitats, diagnosticar els principals problemes i formular els objectius prioritaris de l'ordenació urbanística i territorial.

b) Determinar la seqüència lògica del seu desenvolupament territorial mitjançant l'establiment detallat de les condicions objectives que han de complir-se perquè siga possible la incorporació de cada tram d'urbanització al context global del territori, definint així un ordre bàsic de prioritats per a l'execució de les actuacions integrades previstes i regulant les bases orientatives i criteris de baremació que estes han de complir perquè siga possible la seua programació i adjudicació objectivada.

c) Establir els criteris a tindre en compte per a la incorporació de nous terrenys al procés d'urbanització. La modificació substancial o global de les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori comportarà la revisió del pla.

2. Les directrius són determinacions essencials amb vocació de permanència. Les futures modificacions d'altres determinacions de planejament hauran de justificar-se en el millor compliment d'aquelles directrius.

3. Les directrius es formularan de forma concreta i precisa, i els seus criteris tindran caràcter vinculant.

Article 45. Directrius relatives a la sostenibilitat

Les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori fixaran criteris i objectius que tinguen per finalitat la consecució de la sostenibilitat del municipi i, en concret i com a mínim, respecte de:

1. La utilització racional del sòl:

a) Fixaran el criteri intensiu o extensiu d'ocupació del sòl que es proposa per al desenvolupament urbanístic respecte a cada part del terme municipal, justificant expressament l'assignació d'intensitats d'edificació o tipus edificatoris que comporten alta densitat urbana o models d'ocupació dispersa del territori.

b) Indicarán de forma expressa l'índex màxim d'ocupació de sòl a l'efecte previst en la legislació d'ordenació del territori i protecció del paisatge.

c) Establiran els criteris per a dirimir la possible incorporació de nous terrenys al procés d'urbanització i les necessitats d'ampliació de la xarxa primària que això exigisca quan es tracte d'augmentar la superfície de sòl urbanitzable en principi prevista pel pla.

d) Determinaran la seqüència lògica del desenvolupament i les condicions objectives que regulen la incorporació al procés urbanitzador de les previsions ja fixades en el planejament en els termes assenyalats en el punt 1, apartat b) de l'article anterior, així com també establiran els criteris per a dirimir la possible incorporació de nous terrenys al procés d'urbanització i les necessitats d'ampliació de la xarxa primària que això exigisca quan es tracte d'augmentar la superfície de sòl urbanitzable en principi prevista pel pla.

e) Determinaran els criteris per a preservar terrenys del procés urbanitzador encara que estos no presenten valors ni riscos naturals intrínsecs, tals com evitar conurbacions no desitjables, limitar expansions hipertrofiades del desenvolupament urbà, assegurar corredors de recíproca comunicació entre

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 1ª

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 previsions 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 previstes y regulando las bases orientativas y criterios de baremació 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 consecució 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 urbanístico 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 previsions 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 expansions hipertrofiadas del desarrollo urbano, asegurar corredores de recíproca comunicació

espais rurals, configurar entorns paisatgístics oberts per a dotar de qualitat de vida als nuclis urbans, separar usos incompatibles, preservar el caràcter intermunicipal del viari, evitar tant l'excés de dispersió com la concentració d'assentaments o altres fins anàlegs tendents a vertebrar el desenvolupament urbà i territorial. Justificadament les directrius poden prohibir les recl classificacions en tot el terme municipal.

2. L'ús eficient dels recursos hídrics i la protecció de la seua qualitat:

a) Hauran d'establir el límit potencial de subministrament d'aigua al municipi, en funció dels estudis específics de capacitat de la massa d'aigua de què se subministre, del possible increment per mitjà de desalatge i dels informes de l'organisme responsable de la conca hidrogràfica. Així mateix, hauran de fixar els cabals estimats per a cada ús amb què ha de ser calculada la demanda en les actuacions urbanístiques que s'escometen en desenvolupament del pla.

b) Hauran de fixar els criteris exigibles a les actuacions urbanístiques per tal d'aconseguir la màxima reutilització de les aigües residuals.

c) Hauran de determinar el règim de compatibilitat d'usos en les zones de protecció de les masses d'aigua i de les captacions que el mateix pla delimita, d'acord amb el que estableix la legislació d'ordenació del territori i protecció del paisatge, o que s'establisquen com a conseqüència de la legislació en matèria d'aigües.

3. La protecció del medi natural:

a) Establiran estratègies i objectius per a la protecció dels espais a què es refereix la legislació sobre ordenació del territori i protecció del paisatge, que haja d'incorporar per trobar-se en l'àmbit del pla.

b) Establiran els criteris de protecció que han servit de base per a la classificació del sòl no urbanitzable, tant comú com protegit, als quals hauran d'ajustar-se les modificacions. De la mateixa manera, els criteris quantitativs i qualitatius per a perfeccionar la seua delimitació i limitar la classificació de sòls urbanitzables als llocs adequats.

4. La conservació i valoració del patrimoni cultural:

a) Establiran els criteris per a l'elaboració del catàleg i per a la declaració de béns de rellevància local, d'acord amb la legislació en matèria de patrimoni cultural, com també els d'intervenció sobre este i sobre els nuclis històrics que es delimiten.

b) Fixaran els objectius i les estratègies per a la recuperació dels edificis catalogats i dels nuclis històrics.

5. La revitalització del patrimoni rural:

a) Establiran els criteris morfològics per a la divisió de finques al medi rural i els d'assentament d'edificacions aïllades sobre el sòl no urbanitzable.

b) Fixaran els objectius i estratègies per a la revitalització del patrimoni rural.

6. La prevenció de riscos naturals o induïts:

Establiran criteris de compatibilitat del territori per al desenvolupament urbà amb els riscos naturals o induïts constatables en el terme municipal.

7. L'ordenació del litoral:

a) En els municipis costaners, les directrius hauran d'establir criteris rigorosos i concrets per a la racionalització del litoral, concordes amb els establits tant en la legislació estatal vigent en la matèria com en la legislació autonòmica d'ordenació del territori i protecció del paisatge, i, en tot cas, d'acord amb el que estableix el pla d'acció territorial que l'ordena.

b) Per a aquelles àrees que el pla classifique com a urbanitzable, haurà d'establir criteris concrets respecte dels tipus edificatoris, el volum, alçada i les condicions d'accessibilitat a la costa i d'integració paisatgística.

c) En les que classifique com a no urbanitzable, fixarà els objectius i estratègies per a la seua protecció o recuperació natural i paisatgística i les condicions per a la seua utilització sostenible, siga pública o privada.

Article 46. Directrius relatives a la qualitat de vida dels ciutadans

Les directrius definitives de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori fixaran criteris i objectius que tinguen per finalitat la millora de la qualitat de vida dels ciutadans i, en concret i com a mínim, respecte de:

1. La millora dels entorns urbans

a) Criteris, estratègies i objectius de les intervencions en nuclis històrics i àrees degradades que el pla delimita, amb els fins establits en l'article 5.1.a) de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, i criteris per a la posterior delimitació d'altres.

b) Criteris, estratègies i objectius dels estudis de paisatge, que el pla determine i criteris per a la posterior delimitació d'altres.

c) Estratègies i objectius per a la millora del nombre i la qualitat de les dotacions, en desenvolupament del pla, de les àrees infradotades que s'identifiquen.

d) Criteris urbanístics per als plans parcials i de reforma interior que afavorisquen la millora de la qualitat de l'ambient urbà, l'adequada implantació de les distintes activitats, fomentant la seua integració, i la qualitat de l'ordenació urbanística i de l'arquitectura o jardineria que la materialitze.

entre espais rurals, configurar entorns paisatgístics oberts per a dotar de qualitat de vida a los núcleos urbanos, separar usos incompatibles, preservar el caràcter 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 acometen en desarrollo del plan.

b) Fijarán los criterios exigibles a las actuaciones urbanísticas en aras de 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 delimita, 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 racionalización 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 definitivas 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 delimita, 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. Transport públic

Objectius per a la implantació de transport públic i criteris per als plans de desenvolupament que permeten la més adequada i eficaç integració d'aquell en les ordenacions que proposen.

3. Equipaments i dotacions públiques

a) Objectius d'equipament i dotacions públiques, fixant els índexs que s'han d'aconseguir per al conjunt de la població, baix els principis de màxim nivell de servei i major eficàcia de la despesa pública per a aconseguir-ho.

b) Estratègies d'integració amb altres municipis per a la prestació mancomunada d'aquells serveis que així el requereixen.

c) Criteris concrets d'ordenació que permeten la major utilització i millor gaudi per part dels ciutadans.

4. Accés a l'habitatge

Objectius de política d'habitatge i, en especial, d'atenció a la demanda de la sotmesa a protecció pública, que materialitzen quantitativament i temporalment, de forma vinculant, les conclusions derivades de l'estudi de demanda a què es refereix l'article 9 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, fixant el percentatge de sòl destinat a este fi que ha de reservar-se en els plans parcials i de reforma interior que desenvolupen el pla.

Article 47. Directrius relatives a l'ordenació

Les directrius definitives de l'estratègia d'evolució urbana i ocupació del territori establiran els criteris i fins perseguits amb l'establiment de les determinacions substantives de l'ordenació del pla.

1. En particular, hauran d'establir els criteris i fins perseguits en la classificació i qualificació del sòl.

2. Hauran de fixar, especialment, les condicions objectives que siga possible la classificació de nous sòls urbanitzables, i podran excloure esta possibilitat de forma genèrica o en determinades àrees del municipi, per ser convenient al model territorial adoptat i haran d'excloure-les sempre respecte al sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció.

3. En els municipis que, amb caràcter excepcional i de forma justificada, no siga possible fer efectives les cessions a què es refereix l'article 13.6 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge per no existir sòl no urbanitzable subjecte a especial protecció, o ser insuficient el que hi haja, i haja de substituir-se la cessió per aportació monetària del valor equivalent, els plans generals fixaran els programes i projectes per a la sostenibilitat i la qualitat de vida a què hagen de destinar-se.

Secció 2a

Determinacions substantives de l'ordenació estructural

Article 48. Classificació del sòl

Els plans generals, i qualssevol altres amb capacitat per a això, classificaran el territori del seu terme municipal conforme al que estableix el títol I.

Article 49. Zonificació i usos globals

1. Els plans generals dividiran el territori en zones diferenciades pel seu ús global o dominant, entenent per tal, el majoritari o el que definisca la seua funció urbana en relació amb el conjunt del territori. Per a cada una d'estes s'establiran les zones d'ordenació compatibles.

2. Tot pla general ha de delimitar, com a zona diferenciada, un o diversos nuclis històrics tradicionals, en aquells municipis en què hi haja, on l'ordenació urbanística no permeta la substitució indiscriminada d'edificis i exigisca que la seua conservació, implantació, reforma o renovació harmonitzen amb la tipologia històrica. Així mateix, d'acord amb les polítiques de conservació del patrimoni històric, arquitectònic i cultural, definides pels òrgans competents, catalogarà els béns immobles i adoptarà les mesures protectores que, d'acord amb aquelles, resulten d'interés.

3. Els usos assignats es correspondran amb els establits en el Reglament de zones d'ordenació urbanística i en la Llei del sòl no urbanitzable.

Article 50. Ordenació del sòl no urbanitzable

Els plans generals ordenaran tot el sòl no urbanitzable i delimitaran el que haja de ser objecte de protecció, d'acord amb la legislació específica.

Article 51. Tractament dels béns de domini públic no municipal

1. El planejament, en totes les classes de sòl, reflectirà l'existència o les previsions de béns i obres de domini públic no municipal, com també les àrees de protecció i servitud que els siguen pròpies conforme a la legislació reguladora. En cap cas, podrà establir disposicions contradictòries amb esta legislació.

2. El planejament haurà de reflectir les previsions de construcció de dotacions i infraestructures que estiguen en fase d'execució o de projecte.

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 definitivas 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 2ª

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, entendiéndose 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 aquellas, resulten de interés.

3. Los usos asignados se correspondrán 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 l'efecte, el promotor del planejament demanarà informació dels òrgans de l'administració i d'aquelles persones, físiques o jurídiques, privades que siguin titulars o puguen promoure estos projectes, i estes hauran d'emetre informe en un termini no superior a dos mesos. El pla haurà d'incorporar la informació que es consigne en l'informe i, si este no s'emet en termini, la que conste en els plans sectorials, delimitacions aprovades o registres públics, o es derive de la realitat topogràfica.

4. Els plans hauran de reflectir, així mateix, les zones de domini públic i afectió dels béns naturals conforme a la legislació sectorial que els regule, i en particular les de protecció de les captacions d'aigua a què es referix l'article 18 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

Article 52. Xarxa primària de reserves de sòl dotacional públic

1. Els plans generals delimitaran una xarxa estructural composta per la xarxa primària de reserva de sòl dotacional de titularitat i ús públic i per la d'aquells altres equipaments de titularitat privada la funció o rellevància dels quals contribuïssin a l'articulació de la ciutat.

Els elements de la xarxa primària hauran de complir els requisits de qualitat, funcionalitat, capacitat i coherència amb el model urbanístic. A l'efecte, qualsevol alteració del planejament haurà de justificar que es mantenen estes condicions i, si és procedent, completar els elements de la xarxa primària en la mesura que garantisquen el compliment dels requisits anteriors.

2. Necessàriament el pla general haurà de preveure els següents elements de la xarxa primària:

a) Parc públic, en proporció no inferior a 5 metres quadrats per habitant.

b) Àrees destinades a parcs públics naturals en les que haja de materialitzar-se la cessió gratuïta a l'administració d'una superfície equivalent de sòl no urbanitzable protegit, a qui es referix l'article 13.6 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, llevat que les directrius definitòries de l'estratègia d'evolució urbana i d'ocupació del territori exclouen noves classificacions de sòl urbanitzable. Estos parcs públics naturals hauran d'estar classificats com a sòl no urbanitzable.

c) Terrenys dotacionals la reserva del qual convinga prefigurar amb prevalència o antelació respecte a la forma dels edificis i parcel·les a consolidar en el seu entorn.

d) Sòl destinat a habitatges dedicades a residència permanent en règim de lloguer per a persones majors, discapacitades o menors de 35 anys. Reglamentàriament s'establirà el règim de titularitat del sòl i de la construcció, com també les condicions d'accés a estos habitatges.

e) Equipaments i xarxes de transport, infraestructures comunicacions i servicis de titularitat o de caràcter supramunicipal. Es justificarà la suficiència i qualitat d'estos per a abastir al creixement poblacional corresponent al sòl urbà i urbanitzable previst.

f) Infraestructures, espais lliures, jardins i altres dotacions de qualsevol índole que, per la seua comesa específica, les seues dimensions o la seua posició estratègica, integren o hagen d'integrar l'estructura del desenvolupament urbanístic de tot el territori ordenat, com també les que complisquen anàloga funció estructurant respecte a cada sector, assenyalant, fins i tot, les principals avingudes, places o escenaris urbans en projecte que servisquen de pauta o fita de referència per al desenvolupament coherent del planejament parcial.

g) Vies públiques i infraestructures que presten servicis i comunicació recíproca a les dotacions expressades en els apartats anteriors integrant una xarxa unitària.

Article 53. Objectius dels instruments de desenvolupament del pla general

Els plans generals, per a cada sector que haja de ser objecte d'un pla de desenvolupament, fixaran, almenys:

a) La funció territorial que ha de complir el seu desenvolupament respecte al conjunt de la ciutat o els seus nuclis urbans.

b) Els usos globals i els incompatibles amb l'estructura general de l'ordenació territorial i urbanística, expressant les raons d'esta incompatibilitat.

c) Els distints tipus edificatoris, indicant el caràcter exloent i, si és procedent, alternatiu o compatible entre estos.

d) Normes orientatives sobre la necessitat d'implantar una determinada dotació o equipament, deixant constància de les circumstàncies que així l'aconsellen.

e) Aprofitament tipus i aprofitament objectiu.

Article 54. Criteris de delimitació de sectors i del seu desenvolupament seqüencial

1. L'ordenació estructural delimitarà els sectors o àmbits d'ordenació urbanística dels plans que la desenvolupen en qualsevol classe de sòl, atenent amb este fi les directrius relatives a l'ordenació a què es referix l'article 47.

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 afectación 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 definitivas 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 convinga 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 sectorització servix per a delimitar àmbits mínims i racionals de planejament, amb la finalitat d'evitar la redacció de plans que, per la seua visió fragmentària del territori o per oportunisme en la seua delimitació, generen disfuncions en el desenvolupament urbà.

3. En qualsevol cas, la sectorització atindrà al mode més idoni d'estructurar la utilització urbanística del territori. El perímetre dels sectors s'ajustarà a les alineacions pròpies de la xarxa primària o estructural de dotacions o, excepcionalment, amb els límits de classificació de sòl. Al seu torn, el traçat d'estes alineacions i límits respectarà les regles següents:

a) Els camins rústics, les séquies, les corbes de nivell topogràfiques, els jaciments minerals a cel obert en desús i els perímetres de protecció del domini públic natural o d'altres elements naturals, com també les projeccions virtuals, només podran configurar este traçat quan hi concórreguen específiques qualitats que facen idònia la seua elecció com a frontera d'un desenvolupament urbanístic i així es justifique.

b) Este traçat mai no es podrà determinar amb l'exclusiu propòsit d'ajustar-lo a límits de terme municipal o a límits de propietat. Quan la més idònia conformació de l'ordenació urbanística aconselle un traçat coincident amb estos límits, el pla haurà d'acreditar que eixa coincidència obeeix a fins concrets i acords amb la potestat pública de planejament, no a la mera conveniència d'ajustar les seues determinacions a condicions predials o administratives preexistents i alienes al benestar futur de la població.

4. Els plans generals determinaran la seqüència lògica del seu desenvolupament territorial per mitjà de l'establiment justificat de les condicions objectives que han de complir-se perquè siga possible la delimitació de nous sectors i la incorporació de cada sector, unitat o tram d'urbanització al context global del territori, definint així un ordre bàsic de prioritats per a l'execució de les actuacions integrades i regulant les condicions que estes han de satisfer perquè siga possible la seua programació.

Article 55. Criteris per a la delimitació de les àrees de repartiment

1. L'àrea de repartiment és el conjunt de terrenys respecte dels quals el Pla general determina un mateix aprofitament tipus. Per mitjà de l'àrea de repartiment s'objectiva el principi de justa distribució de beneficis i càrregues.

2. L'ordenació estructural establirà la delimitació de les àrees de repartiment a què hauran d'ajustar-se els plans que la desenvolupen. La delimitació de les àrees de repartiment establida per l'ordenació estructural haurà de respectar els criteris següents:

a) Les àrees de repartiment en sòl urbanitzable han de comprendre:

– Un o diversos sectors complets.

– Els sòls dotacionals de destí públic, de la xarxa primària o estructural, classificats com a sòl urbanitzable, no inclosos en cap sector. La superfície d'estos sòls s'adscriurà a les distintes àrees de repartiment en la proporció adequada.

b) Les àrees de repartiment en sòl urbà no consolidat, es delimitaran de manera anàloga a les corresponents al sòl urbanitzable, sense que en este cas siga obligada l'adscripció de sòls dotacionals públics de la xarxa primària o estructural a aquelles.

c) En sòl urbà consolidat, en defecte de previsió expressa del pla, integrarà l'àrea de repartiment cada solar, o si és procedent, cada parcel·la de destinació privada, juntament amb el sòl dotacional confrontant que li confereix la condició de solar o que siga necessari per a dotar-lo d'esta per mitjà de la seua urbanització. Quan l'esmentada urbanització siga comuna a diversos solars o parcel·les, la superfície de sòl dotacional confrontant requerida per a entendre delimitada l'àrea de repartiment serà la que, sent més pròxima a estos solars o parcel·les, els corresponga a cada una d'estes, en proporció al respectiu aprofitament objectiu.

d) Els sòls urbans amb destinació dotacional públic, no inclosos en unitats d'execució i per als quals el planejament no haja atribuït aprofitament objectiu, tindran el resultat de la mitjana ponderada dels aprofitaments referits a l'ús predominant del polígon fiscal en què resulten inclosos.

e) En la delimitació d'àrees de repartiment per a àmbits on hi haja edificacions consolidades s'estarà al que preveu el capítol III del títol I d'esta llei. La delimitació d'àrees de repartiment uniparcel·lars a què es refereix el paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 29 constitueix ordenació detallada que desenvolupa l'estructural, sense que es considere modificació d'esta quan s'ajusten al que determina este article.

Article 56. Criteris per a la determinació i el càlcul de l'aprofitament tipus

1. El planejament fixarà els diversos aprofitaments tipus segons criteris objectius.

2. A l'efecte del càlcul de l'aprofitament tipus no seran tinguts en compte els sòls dotacionals ja existents i afectes a la seua destinació, entenent-se per tals aquells que ja compleixen la finalitat prevista pel pla, fins i tot quan, per modificar-se l'ordenació preexistent, part de la seua superfície fora destinada a usos lucratiu, sempre que la superfície destinada a usos dotacionals en el nou pla fora superior a l'anteriorment existent.

2. La sectorització serveix per a delimitar àmbits mínims i racionals de planejament, amb la finalitat de evitar la redacció de plans que, per la seua visió fragmentària del territori o per oportunisme en la seua delimitació, generen disfuncions en el desenvolupament urbà.

3. En qualsevol cas, la sectorització atindrà al mode més idòneo de estructurar la utilització urbanística del territori. El perímetre dels sectors se ajustarà a les alineacions pròpies de la red primària o estructural de dotacions o, excepcionalment, amb els límits de classificació de sòl. A su vez, el traçat de dichas alineacions i límits respectarà 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 concurren 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 uno 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 resultado de la media ponderada 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 sòl urbanitzable, el Pla General pot fixar un únic aprofitament tipus o diferenciar-lo per a cada sector o conjunt de sectors complets. Per als terrenys de la Xarxa Primària es fixarà el mateix aprofitament tipus dels sectors més pròxims o funcionalment vinculats. L'aprofitament tipus no pot superar l'edificabilitat bruta del sector i la diferència entre ambdós coeficients ha de permetre l'equidistribució i cessió gratuïta dels terrenys de la Xarxa Primària a càrrec de la urbanització. L'atribució d'aprofitaments tipus ha d'observar proporcionalitat amb l'edificabilitat prevista en cada sector, si bé podrà igualar-se a la baixa entre els diversos sectors a fi d'imputar majors cessions als de major edificabilitat o rendiment urbanístic.

4. En sòl urbà amb urbanització consolidada l'aprofitament tipus podrà fixar-se referint-lo a parcel·les netes segons la seua zonificació, expressant l'edificabilitat mínima autoritzada en este, susceptible d'augmentar-se per mitjà de transferències voluntàries d'aprofitament fins a l'alçada i ocupació màximes permeses. Quan el pla general utilitze esta tècnica, tant l'edificabilitat mínima com la màxima hauran de ser viables i adequades a la morfologia de l'entorn urbà i quedar degudament regulades en les seues condicions volumètriques i d'ús.

5. En sòl urbà inclòs en unitat d'execució el seu aprofitament tipus serà l'edificabilitat bruta mitjana d'esta unitat, calculada conforme a l'apartat 2 anterior.

6. Als efectes del càlcul de l'aprofitament tipus, es considerarà com a sòl dotacional ja existent i afecte el seu destí, el domini públic provinent de camins i vies pecuàries d'ús públic històric i tradicional afectat per l'actuació."

7. En tot cas, i encara que el pla no l'expressa, l'aprofitament tipus comporta per a tota parcel·la urbana un excedent respecte al seu aprofitament objectiu que permeta la cessió gratuïta de sòl dotacional confrontant necessari per a dotar-la de la condició de solar, amb el que formarà àrea de repartiment.

CAPÍTOL IV

Determinacions d'ordenació detallada

Article 57. Principi general

L'ordenació detallada comprén les determinacions enunciades en l'article 37. Pot ser establida, en sòl urbà, pels plans generals o per plans de reforma interior o estudis de detall, en urbanitzable, per mitjà de pla parcial. Les decisions sobre l'ordenació detallada són competència municipal, si bé han de ser coherents amb l'ordenació estructural, la modificació de les quals ha de ser sempre aprovada per La Generalitat.

Article 58. Delimitació de les unitats d'execució

1. Les unitats d'execució són superfícies fitades de terrenys que delimiten l'àmbit complet d'una actuació integrada o d'una de les seues fases. S'inclouran en la unitat d'execució totes les superfícies de destinació dotacional pública necessàries per a executar l'actuació i, necessàriament, les parcel·les edificables que, com a conseqüència d'esta es transformen en solars.

2. La delimitació d'unitats es contindrà en els plans i programes. Els programes podran redelimitar l'àmbit de les unitats d'execució previstes en els restants plans adequant-lo a condicions més idònies per al desenvolupament de la corresponent actuació integrada. Amb este fi, podran estendre l'àmbit a tots els terrenys siguen necessaris que per a connectar-la a les xarxes de serveis existents en el moment de programar l'actuació i a les correlatives parcel·les que procedisca també abraçar per a complir el que disposa el número 1, i poden incloure sòl urbà quan calgui. Així mateix, podrà acordar-se la divisió i la redelimitació d'unitats d'execució previstes pels plans en aprovar el corresponent programa. Les noves unitats hauran de ser susceptibles d'actuació integrada tècnicament autònoma. Les unitats d'execució podran comprendre terrenys inclosos en distintes àrees de repartiment conservant els terrenys incorporats a una Unitat d'Execució els aprofitaments-tipus definits en el Pla General.

3. Els plans podran delimitar unitats d'execució discontinues. Llevat en sòl urbà, per a l'aplicació de les transferències d'aprofitament urbanístic. La inclusió de sòls en la unitat d'execució així delimitada no pot respondre a criteris merament equidistributius, sinó només a criteris objectius d'unitat funcional de l'obra d'urbanització que s'ha d'executar. L'anterior restricció no serà aplicable en el cas que la proposta de delimitació estiga suscrita per propietaris que representen la totalitat dels terrenys inclosos. Els sòls dels diversos àmbits discontinus seran aportats a la reparcel·lació d'acord amb l'aprofitament que el pla els haja atribuït.

4. En configurar les unitats d'execució es procurarà una prudent diversificació de les responsabilitats urbanitzadores i es fomentarà el desenvolupament per iniciatives urbanitzadores de diferents dimensions.

5. Podran també delimitar-se unitats d'execució discontinues per a l'obtenció de sòls amb destí a parcs públics naturals com a conseqüència d'una reclas-

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 conse-

sificació de sòl, quan així procedisca en aplicació de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. Estos sòls per a parcs públics naturals seran classificats com a sòl no urbanitzable, integrant-se com a tals en l'àrea de repartiment resultant amb els corresponents coeficients de ponderació de valor.

6. Es poden incloure en actuacions integrades terrenys consolidats per l'edificació quan no tinguen la urbanització necessària, sense perjudi de les especialitats que procedisquen en la reparcel·lació. Les parcel·les aïllades no s'inclouran en actuació integrada amb fins merament equidistributius, llevat que formen part d'operacions integrades de rehabilitació, renovació urbana, o canvi d'ús.

7. La delimitació exacta d'unitats d'execució és determinació pròpia de l'ordenació detallada.

Article 59. Establiment de la xarxa secundària de reserves de sòl dotacional públic

1. La xarxa secundària és una determinació de l'ordenació detallada, constituïda per la totalitat de les reserves de sòl dotacional públic no incloses en la xarxa primària.

2. Els plans parcials i, si és procedent, els plans de reforma interior, definiran la xarxa secundària de dotacions públiques del seu sector, distingint-les de les de la xarxa primària, i s'ajustaran com a mínim als estàndards reglamentàriament exigits i complint amb els requisits de qualitat, funcionalitat i capacitat per a l'ordenació prevista en l'àmbit.

3. Els plans hauran d'especificar l'ús previst per a cada reserva d'ús dotacional públic distingint entre zona verda, esportiu-recreatiu, educatiu cultural, assistencial, servei administratiu, servei urbà-infraestructures, xarxa viària, aparcament i àrees de vianants. No obstant això, l'administració podrà establir en aquelles qualsevol ús dotacional públic ajustant-se a les regles següents:

a) Mentre el pla no es modifiqui, hauran de dedicar-se a l'ús o usos concrets previstos en este les reserves dotacionals per a zones verdes, espais lliures d'edificació sobre rasant, xarxa viària i infraestructures aptes per al trànsit, el passeig, la circulació o el transports de persones, vehicles, fluids o senyals.

b) En els altres casos, serà possible la substitució de l'ús dotacional previst en el pla per un altre igualment dotacional públic, destinat a esta o distinta administració pública, sempre que, després de l'informe favorable municipal previ, en el primer cas, s'adopte acord exprés i motivat per l'òrgan competent de l'ens titular o destinatari del terreny, i en el segon, hi haja acord entre les administracions interessades.

Article 60. Altres determinacions d'ordenació detallada

1. Constituïx determinació de l'ordenació detallada l'assignació d'usos i tipus edificatoris en forma detallada, en desenrotllament dels previstos per l'ordenació estructural. S'efectuarà per remissió al Reglament de zones, desenrotllant els usos prohibits, alternatius i compatibles per a cada parcel·la i les condicions limitadores de la màxima i mínima edificabilitat, volum o alçada i ocupació, sobre rasant i baix, com també la dotació d'aparcament.

2. L'ordenació haurà de determinar les alineacions que delimiten l'espai públic del privat i la parcel·lació d'este o les condicions per a efectuar-la. La parcel·lació es fixarà atenent al tipus d'edificació previst i, si no queda dibuixada en el pla, este determinarà la superfície mínima i, si és procedent, màxima, de les parcel·les o les dimensions exigibles en el seu front o límits. La determinació de parcel·les mínimes o màximes no pot diferir-se a la reparcel·lació, ni condicionar-se per criteris de gestió urbanística aliens al resultat tipològic i objectiu de l'ordenació.

3. La qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic requereix que el pla especifique, en l'ordenació detallada, si esta afecció afecta la totalitat de l'immoble, o si l'afecció demanial es limita al sòl i vol amb exclusió total o parcial del subsòl que, en este cas, tindrà la consideració de bé patrimonial, que podrà ser alienat per l'administració titular per a l'ús i destinació que el planejament expressament regule. En tot cas, la qualificació d'un terreny com a sòl dotacional públic exigix la cessió obligatòria i gratuïta de l'immoble en el seu conjunt, o bé la seua expropiació conforme a la legislació aplicable.

CAPÍTOL V Plans urbanístics

Secció 1a Plans generals

Article 61. Funció, àmbit i abast del pla general

1. Els plans generals són instruments que fixen l'estratègia d'evolució urbanística del municipi i els processos d'ocupació del sòl, en relació amb el consum d'altres recursos i emissió de contaminants.

cuencia 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 aquellas 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 1ª 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 pla general ha de justificar la seua adequació al planejament dels municipis confrontants, a l'efecte de la qual haurà de reflectir en la seua documentació el de les zones limítrofes. Quan el model de desenvolupament urbanístic d'un municipi faça necessària la seua ordenació conjunta amb terrenys inclosos dins del terme municipal confrontant, el pla general podrà ordenar este àmbit, amb l'acord plenari previ de l'ajuntament confrontant afectat, o si és procedent, per mitjà de la firma de l'oportú conveni. En cas de discrepància entre els municipis afectats, la conselleria competent en urbanisme resoldrà el que resulte més adequat per a la millor ordenació de la zona.

3. El pla general té vigència indefinida, no obstant això haurà de preveure l'expansió urbana del municipi per a un mínim de 10 anys, aproximadament, abraçant la reserva de sòl i dotacions per a la implantació d'infraestructures previsible a més llarg termini.

Article 62. Determinacions del pla general

1. Els Plans Generals establiran per a tot el territori municipal la seua ordenació urbanística estructural en els termes establits en el Capítol II del present Títol. Potestativament, també podran ordenar de forma detallada tot o part del sòl urbà, o assumir, totalment o parcialment, l'ordenació del sòl urbà del Pla General anterior.

2. Quant major siga el creixement urbanístic previst per al municipi, o més ambiciós resulte este respecte de la capacitat de gestió actual d'este, major serà el grau de concreció exigible en les seues determinacions.

3. El catàleg de protecció i l'ordenació del sòl no urbanitzable amb expressió de les àrees que han de preservar-se del procés urbanitzador són determinacions inexcusables del pla general.

Article 63. Límits a la potestat de planejament

1. L'ocupació de sòl prevista pels plans generals, el consum d'altres recursos, especialment aigua, i l'emissió de contaminants que siguen previsible en funció de l'ordenació proposada, observaran els límits territorials i ambientals fixats per decret del Consell de La Generalitat o pels plans d'acció territorial, en els termes previstos en l'article 81 i següents de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

2. La potestat del planejament estarà subjecta a la resta de limitacions establides en la Llei d'Ordenació del Territori i de Protecció del Paisatge, i les derivades de les legislacions sectorials aplicables. Quan ordenen el sòl urbà hauran d'observar les regles següents:

a) En zones consolidades, el volum atribuït a les parcel·les només podrà superar el característic de l'edificació que, dins d'ordenació, hi haja al seu entorn, quan això no redunde en detriment del millor compliment dels estàndards legals de dotacions públiques.

b) Quan en un barri o nucli de població l'edificabilitat bruta ja siga superior a un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl, mai l'augmentarà respecte a les previsions del planejament anterior, i procurarà que disminuisca o, com a màxim, es mantinga, en la seua intensitat.

c) En les zones de nova urbanització o remodelació global per reforma interior, haurà d'observar els estàndards exigibles per als plans parcials conforme a l'article 67 d'esta llei, però podrà eximir-se, parcialment i justificadament, del compliment d'aquelles exigències que, per incompatibles amb la consolidació, resulten impracticables. Esta exempció s'acordarà només en allò estrictament necessari per a ultimar la trama urbana en coherència formal i funcional amb les seues condicions històriques.

3. Les anteriors exigències podran ser objecte de desenvolupament reglamentari per a les zones consolidades per l'edificació sempre que es justifique que no s'incrementen la densitat, l'edificabilitat i el volum respecte a l'ordenació existent.

4. L'ordenació detallada del sòl urbà semiconsolidat per l'edificació s'haurà d'ajustar al que determina l'article 67.3 d'esta llei per als plans parcials.

Article 64. Documentació del pla general

El pla general està format pels documents següents:

a) Documents sense eficàcia normativa:

- Memòria informativa.
- Plànols d'informació.
- Memòria justificativa.

b) Documents amb eficàcia normativa:

- Directrius estratègiques d'evolució urbana i ocupació del territori.
- Normes urbanístiques, que hauran d'incloure fitxes de planejament i gestió de cada sector, unitat d'execució o àrea de repartiment.
- Plànols d'ordenació.
- Catàleg de béns i espais protegits.

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 previsible 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 previsible 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 a la resta 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 aquellas 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 incrementen 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.

Secció 2a
Plans parcials

Article 65. Funcions del pla parcial

1. Els plans parcials són els instruments d'ordenació que defineixen l'ordenació detallada del sòl urbanitzable, seguint els criteris i directrius que a l'efecte haja establert el pla general.

2. També poden formular-se plans parcials que introdueixen modificacions en l'ordenació estructural establida en els plans generals. L'ordenació proposada buscarà les solucions que milloren la qualitat ambiental dels futurs espais urbans d'ús col·lectiu, la capacitat de servei de dotacions públiques o un menor impacte territorial. En este cas, els plans parcials hauran de fundar les seues determinacions en les directrius estratègiques d'evolució urbana i ocupació del territori.

Article 66. Àmbit i determinacions dels plans parcials

1. L'àmbit dels plans parcials és el sector. Cada un d'estos plans abraçarà un o diversos sectors complets.

2. Tot pla parcial ha de contenir les determinacions d'ordenació detallada del sector o sectors que abraça amb el contingut establert en el capítol IV d'este títol.

Article 67. Determinacions mínimes exigibles al planejament parcial

1. L'ordenació establida en els plans parcials ha de complir uns estàndards mínims de qualitat urbanística que es determinaran reglamentàriament i, en especial, les següents:

a) L'edificabilitat residencial no podrà superar el metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl en l'àmbit del sector.

b) En sectors susceptibles d'utilització residencial, la reserva de sòl amb destí dotacional públic, sense comptar el viari, ha de superar els 35 metres quadrats per cada 100 de sostre potencialment edificable, amb t este ús.

c) Han de destinar-se a zones verdes públiques, almenys, 15 metres quadrats dels 35 exigits en l'apartat b) anterior i, en tot cas, més del 10 per cent de la superfície total del sector, quan esta no siga residencial.

d) Per cada cent metres d'edificació residencial o fracció ha de preveure's, almenys, una plaça d'aparcament fora de la superfície estrictament viària.

e) Han de definir la xarxa secundària de dotacions públiques del sector, d'acord amb les exigències que reglamentàriament s'establisquen.

2. Els plans parcials que s'incorporen al procés urbanitzador mitjançant la preceptiva programació sobrevinguda hauran de completar a més el mínim de dotacions públiques amb les exigències de la Llei d'Ordenació del Territori i de Protecció del Paisatge.

Els índexs i estàndards del número 1 anterior es computaran respecte a la superfície del sector. S'exclouran d'este còmput aquells elements de la xarxa primària la urbanització dels quals no siga exigible a càrrec del sector.

3. El pla haurà d'identificar les edificacions existents en el seu àmbit, donant-los el tractament que estime més adequat, sense que això puga constituir minva alguna de l'interés públic ni de la racional estructura de l'ordenació. Observarà el que estableix el capítol III del títol I per a la planificació de l'execució.

Article 68. Documentació dels plans parcials

1. Els plans parcials estan integrats pels següents documents:

a) Documents sense eficàcia normativa:

– Document d'informació: memòria i plànols.

– Memòria justificativa.

b) Documents amb eficàcia normativa:

– Normes urbanístiques.

– Plànols d'ordenació.

– Catàleg de béns i espais protegits o justificació d'inecessarietat.

2. L'elaboració del Catàleg de béns i espais protegits serà innecessària quan este catàleg ja existira en el pla general i el que haja d'acompanyar al pla parcial siga compatible amb aquell. Serà, així mateix, innecessària en el cas que no hi haja béns o espais que meresceren esta protecció.

Secció 3a
Pla de reforma interior

Article 69. Pla de reforma interior

El pla de reforma interior establirà l'ordenació detallada en aquelles zones del sòl urbà en les que el pla general no l'haja fet.

Article 70. Àmbit i determinacions dels plans de reforma interior

1. L'àmbit d'ordenació del pla de reforma interior serà el sector, que es delimitarà segons el que estableix l'article 54, i podran ajustar-se els límits del sector a viaris de la xarxa secundària.

Sección 2ª
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 innecesariad.

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 3ª
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. Les determinacions dels plans de reforma interior s'adequaran a les condicions exigides per l'article 63. Els estàndards previstos en l'article 67 seran aplicables en la mesura en què resulten compatibles amb el grau de consolidació existent. El pla de reforma interior diferenciarà els terrenys que han de quedar subjectes al règim de les actuacions aïllades dels que sotmeta al règim de les actuacions integrades.

3. Quan l'àmbit del pla incloga sòls semiconsolidats per l'edificació, les seues determinacions s'ajustaran al que determina l'article 67.3 d'aquesta llei per als plans parcials.

Article 71. Documentació del pla de reforma interior

La documentació del pla de reforma interior serà la pròpia d'un pla parcial, i a més, haurà d'incloure:

- a) Estudi de la seua incidència sobre la població afectada.
- b) El règim de fora d'ordenació de les edificacions afectades, quan n'hi haja.
- c) Catàleg complementari, excepte justificació de la innecessarietat en els termes previstos per als plans parcials en l'article 68.
- d) Documentació gràfica refosa de l'ordenació de l'entorn.

Secció 4a
Plans parcials i de reforma Interior
modificatius de l'ordenació estructural

Article 72. Funció i contingut

1. Poden formular-se plans parcials i plans de reforma interior a fi de modificar l'ordenació establida en els plans generals per al sòl urbanitzable i per al sòl urbà, buscant solucions que milloren la qualitat ambiental dels futurs espais urbans d'ús col·lectiu, o la capacitat de servicis de les dotacions públiques, o actualitzen ordenadament l'estructura territorial a noves demandes socials. Les seues determinacions hauran de ser coherents amb les directrius establides pel planejament general per al seu desenrotllament, fins i tot en el cas que les modifiquen.

2. Els plans modificatius de l'ordenació estructural, a més de la documentació exigible amb caràcter general, hauran de contenir la següent:

- a) Justificació detallada de la reforma pretesa, en relació amb el terreny afectat, i el seu entorn immediat, amb especial referència a la xarxa primària o estructural de dotacions. Si es tracta d'operacions puntuals de millora, hauran d'incorporar per a l'illa de cases afectada sencera i el seu entorn visual les perspectives i els plànols d'ordenació propis d'un estudi de detall.
- b) Plànols d'ordenació detallada conjunta del sector i dels voltants, que demostren gràficament la integració de l'ordenació prevista en el seu context espacial més ampli.
- c) Si la proposta implica variacions en la xarxa primària o estructural de dotacions, haurà de contenir, a més, un nou pla d'ordenació d'aquesta xarxa, a igual escala que el del pla general i referit a la total superfície del nucli de població, barri o unitat geogràfica urbana afectada, existent o en projecte, sense excloure'n els eixamplaments potencials.
- d) Document de refosa amb les determinacions escrites del pla que modifiquen. La documentació gràfica haurà de ser objecte de refosa, llevat que no siga tècnicament possible.
- e) Cèdula territorial d'urbanització, si és procedent

3. Les seues determinacions hauran de respectar el següent:

- a) Les noves solucions proposades per a la xarxa estructural o primària de reserves de sòl dotacional han de millorar la seua capacitat, qualitat o funcionalitat, sense desvirtuar les opcions bàsiques de l'ordenació originària, i han de cobrir i complir, amb igual o major qualitat i eficàcia, les necessitats i els objectius considerats en aquella.
- b) La nova ordenació ha de justificar les millores per al benestar de la població i fundar-se en el més adequat compliment dels principis rectoros de l'activitat urbanística i dels estàndards legals de qualitat de l'ordenació definits pels articles 52 i 67.

Article 73. Plans modificatius de la classificació i qualificació del sòl

1. Els plans modificatius que impliquen la classificació de nou sòl urbanitzable o l'atribució global de nous usos i aprofitaments per a àrees de sòl urbà en remodelació, hauran de complementar les xarxes dotacionals públiques, fins i tot la xarxa primària, amb els elements que satisfacen les necessitats d'integració territorial o urbana que generen, i podran assignar-se estàndards dotacionals específics al temps de l'aprovació del pla, de forma motivada, en els termes previstos en l'article 67.3. La seua aprovació, que correspon a la conselleria competent en urbanisme, requerirà la prèvia expedició de la cèdula territorial d'urbanització establerta en esta llei i l'emissió prèvia de l'informe del Consell del Territori i el Paisatge.

2. En el cas que la modificació implique canvi d'ús o introducció de nous usos no previstos inicialment en el planejament, els estàndards de cessió seran els previstos en els plans parcials aplicats a l'increment d'edificabilitat bruta

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 innecesarietat en los términos previstos para los Planes Parciales en el artículo 68.
- d) Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno.

Sección 4ª
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 aquella.
- b) La nueva ordenación debe justificar las mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el más adecuado cumplimiento de los principios rectoros 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 complementar 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

sobre la prevista en el planejament vigent, i haurà de quedar assegurat, en tot cas, que el resultat final garanteix el manteniment dels estàndards i la qualitat de l'ordenació.

3. Els plans parcials modificatius que incorporen al procés d'urbanització terrenys que, conforme al pla general, no tinguen la classificació formal de sòl urbanitzable s'hauran d'ajustar a les regles següents:

a) Compliran les directrius d'ordenació del Pla General, sense afectar les àrees a què es refereix l'article 45 en els apartats 1, d) 3 i 6.

b) Hauran de sotmetre's al tràmit d'avaluació de l'impacte ambiental.

c) L'aprofitament tipus del sòl urbanitzable que el nou pla classifica no superarà el dels sòls urbanitzables prèviament classificats pel pla general per a la mateixa zonificació o àrea geogràfica.

d) Es tramitaran i aprovaran juntament amb el corresponent programa d'actuació integrada. Tot el terreny afecte pel pla modificatiu haurà de ser programat en aprovar-se este. La seua falta d'execució comportarà, si és procedent, la desclassificació del sòl afectat.

e) L'actuació podrà quedar subjecta a la meritació de cànon si el té preestablert el municipi amb este fi, en la quantia proporcional i estrictament necessària per al suplement de les dotacions públiques de xarxa primària que no siguen materialment executades a càrrec de l'actuació.

f) A càrrec de l'actuació integrada, a més de les cessions legalment exigibles, escaurà la cessió de sòl no urbanitzable protegit en la quantia establida en l'article 13.6 de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, a favor de l'administració pública que reglamentàriament s'establisca. Els terrenys objecte d'esta cessió podran ser obtinguts en qualsevol de les formes previstes per a l'obtenció dels elements de la xarxa primària adscrita.

g) Cèdula territorial d'urbanització, si escau.

Article 74. Document de justificació de la integració territorial

1. Els plans a què es refereix l'article anterior han d'incloure un document diferenciat que justifique la integració territorial, que forma part inseparable del pla modificatiu juntament amb el qual es tramita, i que serà aprovat definitivament al costat d'aquell per la conselleria competent en urbanisme. Excepcionalment, quan en desenvolupament d'un programa es preveja la formulació d'ulteriors plans parcials a càrrec del seu urbanitzador, el referit document es tramitarà i aprovarà al costat del primer d'estos, sense que, en cap cas, puguen classificar nous sòls urbanitzables faltats de programació temporal i econòmica i d'urbanitzador responsable de la seua gestió.

2. El document que justifica la integració territorial té per objecte actualitzar l'ordenació estructural del pla general en tots els aspectes directament o indirectament relacionats amb la nova urbanització, a fi d'integrar-la en l'estructura general del territori. Amb este fi, i d'acord amb la cèdula territorial d'urbanització expedida, establirà les determinacions precises per a dotar de coherència la incorporació de la nova urbanització en el conjunt del model territorial previst, dotant-lo d'una estratègia decisòria respecte a futures actuacions redundants, incompatibles o complementàries de l'actuació pretesa.

3. Les seues determinacions inclouran:

a) Complement de les directrius definitòries d'evolució urbana i ocupació del territori, complementant-les de manera coherent amb els objectius definits per les previstes en el pla general.

b) Classificació dels nous sòls urbanitzables i identificació dels no urbanitzables d'especial protecció que hagen de ser objecte de cessió per a donar compliment al que preveu la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

c) Ampliació de la xarxa primària de dotacions públiques amb els nous elements necessaris per a donar suport al desenvolupament previst, tant pel que fa a les connexions i ampliacions de la xarxa viària, com a la implantació de noves dotacions no viàries, dins o fora de l'àmbit d'actuació.

d) Mesures complementàries de protecció del patrimoni cultural, en especial, del patrimoni rural.

e) Mesures correctores de l'impacte ambiental de la nova urbanització amb referència específica a l'evacuació, depuració i tractament d'abocaments i residus i, si és procedent, a perímetres d'afecció d'elements naturals d'interès, mesures de reforestació, descontaminació i regeneració d'elements naturals, protecció de masses d'aigua, i accions per a la potabilització o reutilització de recursos hidràulics.

f) Disseny de les àrees d'esmoriment en l'entorn de la nova urbanització acompanyades del corresponent estudi de paisatge dels regulats en la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

g) Normes complementàries per a la regulació de l'edificació aïllada i la prevenció de parcel·lacions en l'àmbit d'influència de la nova urbanització.

4. La seua documentació serà la següent:

a) De caràcter informatiu:

– Memòria informativa i justificativa, amb anàlisi territorial de la incidència de la nova urbanització en el conjunt del territori i justificació de la sufi-

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, proceberá 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 justificació de la integració 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 tramita, 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 hidràulicos.

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 documentació serà 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

ciència de l'ampliació prevista de la xarxa primària per a atendre les demandes de la nova urbanització i l'impacte territorial induït per esta, amb especial referència a la seua connexió viària, proveïment d'aigües, depuració d'abocaments i residus, connexió amb les xarxes de servicis i, si és procedent, infraestructures de captació i potabilització d'aigües.

– Plànols informatius de conjunt, a escala d'ordenació detallada, que juxtaposen la urbanització proposada amb l'estructura urbana dels sectors confrontants de sòl urbanitzable prèviament classificat, si n'hi ha.

– Plànols informatius del terreny afectat pel nou sector i del seu entorn d'influència, amb la seua base cadastral i identificació d'afeccions de tota índole.

– Plànols, a escala de pla general, descriptius de la incardinació del sector en el conjunt del terme municipal i de l'ordenació prèviament vigent, amb el grau de detall exigible a un avanç de pla general, que abraça la totalitat del terme municipal o una altra superfície igual o major a la d'esta quan siga preferible l'anàlisi comprensiva de territori entre diversos termes. En esta s'identificaran els elements de la xarxa primària de nova previsió al costat dels existents o prèviament previstos, assenyalant els que han de ser obtinguts i, si és procedent, executats a càrrec de l'actuació per ser necessaris per a la seua integració territorial. Així mateix es delimitarà el sòl no urbanitzable que ha de ser preservat de la urbanització i, si és procedent, cedit, per a fer sostenible el desenvolupament urbà proposat.

– Estudi de l'impacte ambiental de la nova urbanització respecte als sòls protegits, a l'aptitud del terreny i els seus riscos naturals, el patrimoni històric cultural, els camins ramaders i altres béns demaniales, el consum de recursos, emissió de contaminants i protecció d'aqüífers, com també els altres documents reglamentàriament exigibles per a sotmetre el projecte a avaluació del seu impacte ambiental.

b) De caràcter normatiu i vinculant:

– Complement de les directrius d'evolució urbana i ocupació del territori.

– Plànols d'ordenació estructural, no sols referits al sector sinó a un àmbit territorial que incloga, almenys, l'espai de relació entre aquell i els principals nuclis urbans del mateix terme municipal, i, si es el cas, per proximitat, dels termes confrontants, els sòls no urbanitzables als quals es dispense nou tractament protector i els elements de la xarxa primària sobre els quals incidisca o pugua tenir repercussions el desenvolupament urbanístic proposat.

– Mesures correctores de l'impacte ambiental.

c) En tot cas, l'estudi d'impacte ambiental i les seues mesures correctores es formalitzaran separatament dels altres.

Secció 5a Pla especial

Article 75. Pla especial

És l'instrument d'ordenació que complementa, desenrotlla, millora o modifica el planejament general i parcial. El seu objecte és satisfer els fins públics definits en l'article 38.d). Així mateix podran tindre per objecte complementar les mesures previstes en els catàlegs de béns i espais protegits.

Article 76. Documentació dels plans especials

Els plans especials hauran de contenir la documentació següent:

a) Part sense eficàcia normativa:

– Document d'informació: documentació gràfica i escrita.

– Memòria descriptiva i justificativa, i estudis complementaris.

b) Part amb eficàcia normativa:

– Normes urbanístiques

– Catàleg, quan siga necessari

– Plànols d'ordenació

Secció 6a Catàlegs de béns i espais protegits

Article 77. Catàlegs de béns i espais protegits

1. Els catàlegs hauran de formalitzar les polítiques públiques de conservació, rehabilitació o protecció dels béns immobles o dels espais d'interés. Amb este fi seleccionaran els que es consideren d'interés artístic, històric, paleontològic, arqueològic, etnològic, arquitectònic o botànic i els que integren un ambient característic o tradicional, com també els que es pretenguen conservar per la seua representativitat del patrimoni cultural comú o per raons paisatgístiques.

2. Tot pla general ha de contindre el seu catàleg. Els catàlegs també poden aprovar-se com a documents independents o formant part de plans parcials, especials o de reforma interior, en els termes assenyalats en la regulació d'estos plans.

la suficiència de la ampliació 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 juxtapongan la urbanización propuesta con la estructura urbana de los sectores colindantes de suelo urbanizable previamente clasificado, si los hubiere.

– 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 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 procede 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 separatamente de los demás.

Sección 5ª 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 6ª 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. Els catàlegs hauran d'incloure, almenys, els béns immobles d'interés cultural que integren el patrimoni cultural valencià com també els béns de rellevància local, segons la seua legislació sectorial específica, assenyalant la classe de bé a la que pertanyen conforme a esta legislació.

4. Els elements que s'inclouen en el catàleg es classificaran en tres nivells de protecció: integral, parcial i ambiental.

5. La Generalitat mantindrà actualitzat un Registre de Catàlegs de Protecció de consulta pública degudament sistematitzat. Reglamentàriament, es fixaran els criteris per a homogeneïtzar la seua documentació i permetre el seu tractament comparatiu i estadístic.

Article 78. Documentació dels catàlegs

El catàleg haurà de contenir els documents següents:

- a) Part sense eficàcia normativa:
 - Memòria justificativa i descriptiva
 - Estudis complementaris
 - Plànols d'informació
- b) Part amb eficàcia normativa:
 - Fitxa de cada element catalogat
 - Plànol de situació de l'immoble o espai protegit
 - Normativa d'aplicació per a cada grau de protecció.

Secció 7ena. Estudis de detall

Article 79. Estudis de detall

1. Els estudis de detall es formularan per a les àrees o en els supòsits previstos pels plans, i hauran de comprendre, com a mínim, illes de cases o unitats urbanes equivalents completes.

2. L'aprovació dels estudis de detall exigirà que estos se circumscriuen als àmbits i supòsits concrets per als quals hagen sigut previstos pel pla general, pla parcial o de reforma interior, que regularan de forma expressa i detallada les normes específiques per a la redacció dels estudis de detall.

3. Els estudis de detall tindran per objecte preveure o reajustar, segons convinga:

- a) L'assenyalament d'alineacions i rasants, completant i adaptant les que ja estiguen assenyalades en el pla general o pla parcial.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla corresponent.

4. Els estudis de detall no poden alterar la destinació del sòl ni augmentar-ne l'aprofitament urbanístic.

5. Els estudis de detall podran crear els nous vials o sòls dotacionals que requerisca la remodelació tipològica o morfològica del volum ordenat, però no suprimir ni reduir els previstos pel pla que va preveure la seua elaboració.

Article 80. Documentació dels estudis de detall

Els estudis de detall contindran els següents documents:

- a) Plànols d'informació:
 - Plànol de l'ordenació detallada de l'àmbit
 - Plànol de perspectiva de l'illa de cases.
- b) Memòria justificativa
- c) Plànols d'ordenació

CAPÍTOL VI Promoció, tramitació i aprovació dels plans

Secció 1a. Tramitació i aprovació del Pla General

Article 81. Promoció del Pla General

1. La iniciativa per a l'elaboració i revisió del Pla General correspon als municipis. El conseller competent en matèria d'urbanisme requerirà als municipis sense planejament general perquè l'elaboren en terminis determinats i podrà també requerir-los, previ informe favorable del Consell del Territori i el Paisatge, perquè revisen o modifiquen el planejament en vigor a fi d'adaptar-lo als plans d'acció territorial o a circumstàncies que justificadament l'aconsellen. Si no fora atès el seu requeriment, La Generalitat podrà actuar en substitució del municipi conforme al procediment establert en la legislació reguladora del règim local.

2. Els particulars podran formular documents d'avanc del planejament i proposar a l'Ajuntament la modificació del Pla General, per mitjà de la presentació de la documentació tècnica necessària a este fi. En cap cas poden tramitar-se plans d'elaboració particular simulant que es tracta d'iniciatives formulades d'ofici.

3. Quan circumstàncies especials de conurbació o recíproca influència territorial entre termes municipals veïns aconsellen l'elaboració coordinada de la seua ordenació urbanística o la consideració conjunta d'esta per a sectors

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 7ª 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 1ª 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

comuns, els ajuntaments afectats hauran de concertar la coordinació dels seus plans generals, la qual cosa faran, si és procedent, en el marc de les previsions autonòmiques d'ordenació del territori. En defecte d'acord entre els ajuntaments afectats, La Generalitat disposarà solucions intermunicipals als problemes urbanístics que així el requiriscuen.

Article 82. Planejament general transitori per a situacions conjunturals d'urgència

Quan un municipi manque de planejament general o este haja sigut suspès o anul·lat en la seua eficàcia, si la seua situació urbanística el requirix, el conseller competent en matèria d'urbanisme podrà, amb l'informe favorable previ del Consell del Territori i el Paisatge i acord habilitant del Consell de La Generalitat, elaborar directament el seu pla general i tramitar-lo amb caràcter urgent en el termini màxim de dos anys.

Estos plans limitaran el seu contingut als sectors i determinacions indispensables per a possibilitar un ordenat desenvolupament urbanístic a curt termini i hauran de ser substituïts, a la major brevetat possible, per un nou pla d'elaboració municipal

Article 83. Tramitació de plans generals

1. Durant la redacció tècnica del Pla General, l'ajuntament formularà consultes i formalitzarà acords amb altres administracions o entitats representatives dels col·lectius ciutadans particularment afectats, i reflectirà el resultat en l'expedient.

Són preceptives les negociacions i consultes amb els municipis confrontants i amb les administracions les competències i els béns de les quals resulten afectats. En especial, serà preceptiu el concert amb la conselleria competent en urbanisme per a definir un model territorial municipal d'acord amb el seu context supramunicipal i amb els plans d'acció territorial aplicables. El document per al concert es conformarà amb una memòria justificativa i una documentació gràfica que recullen totes les determinacions corresponents a l'ordenació estructural que estableix l'article 36 d'esta llei, havent-se d'exposar al públic per un termini mínim d'un mes.

2. L'òrgan competent de l'administració que promoga la redacció del Pla, conclousta esta, el sotmetrà simultàniament a:

a) Informació pública, per un període mínim d'un mes, anunciada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió en la localitat. Durant este termini, el projecte diligenciat del pla haurà de trobar-se depositat, per a la seua consulta pública, en l'ajuntament o els ajuntaments afectats pel canvi d'ordenació.

No serà preceptiu reiterar este tràmit en un mateix procediment quan s'introduïsquen modificacions, encara que foren substancials, en el projecte, bastant que l'òrgan que atorgue l'aprovació provisional notifique esta als afectats per les modificacions en les actuacions.

b) Informes dels distints departaments i òrgans competents de les administracions exigits per la legislació reguladora de les seues respectives competències, llevat que ja s'hagen aconseguit previs acords interadministratius. Excepte en este últim cas, serà preceptiu l'informe de les conselleries competents en educació i sanitat. L'informe de la conselleria competent en patrimoni cultural s'emetrà en els termes i condicions establits per la seua legislació reguladora.

c) Dictamen de cada un dels municipis confrontants a què promoga el Pla General.

d) Informes de les empreses que gestionen o exploten infraestructures de servicis declarats essencials o d'utilitat pública.

3. La falta d'emissió en el termini d'un mes dels informes o dictàmens assenyalats en els apartats anteriors no interrompra la tramitació del Pla General. En aquells supòsits en què l'informe haja de ser emés per l'administració General de l'Estat, el seu caràcter, termini d'emissió i efectes seran els establits en la disposició adicional segona de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del Contracte de Concessió d'Obra Pública, o en la legislació sectorial estatal que resulte aplicable.

4. El desacord entre municipis confrontants, o entre aquells i altres administracions, es resoldrà per mitjà de resolució de la conselleria competent en urbanisme, que pot ser acordada abans de l'aprovació provisional del pla. Esta resolució fixarà les bases de la coordinació interadministrativa, compatibilitzant l'exercici sobre el territori de les competències de cada ens públic. S'adoptaran aquelles solucions més adaptades a les directrius dels instruments d'ordenació del territori, si n'hi ha, i, abans de resoldre, les entitats afectades podran emetre informe previ i hauran de realitzar, almenys, una reunió conjunta dels seus representants.

5. Conclous els tràmits anteriors, l'ajuntament haurà de resoldre sobre la seua aprovació provisional, amb introducció de les rectificacions que estime oportunes, i el remetrà a la conselleria competent en urbanisme interessant la seua aprovació definitiva.

Article 84. Període consultiu previ a l'aprovació

1. La conselleria competent en urbanisme, en rebre la sol·licitud d'aprovació definitiva, iniciarà un període consultiu i d'anàlisi del pla amb l'ajuntament

sectores comunes, los Ayuntamientos afectados deberán concertar la coordinación de sus Planes Generales, lo que harán, en su caso, en el marco de las previsions autonómicas de Ordenación del Territorio. En defecto de acuerdo entre los Ayuntamientos afectados, La Generalitat dispondrá soluciones intermunicipales a los problemas urbanísticos que así lo requieran.

Artículo 82. Planeamiento general transitorio para situaciones coyunturales de urgencia

Quando 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 diari 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 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 servicis 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 rectificacions 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, iniciarà un período consultivo y de análisis del Plan con el

que el promoga i les altres administracions afectades. Durant este període consultiu, la citada conselleria:

- a) Demanarà els informes oportuns.
 - b) Requerirà, si fora necessari, a l'administració promotora del pla perquè complete l'expedient, esmene els tràmits que falten, o motive i aclarisca formalment les propostes de formulació o finalitat imprecisa.
 - c) Oferirà alternatives tècniques de consens interadministratiu.
2. La conselleria competent en urbanisme atorgarà directament l'aprovació definitiva, obviando o abreviant el període consultiu, quan l'expedient sotmés a la seua consideració així ho permeta.
3. Atesos els requeriments formulats segons el número 1 anterior, i transcorreguts quaranta dies des de la sol·licitud d'aprovació definitiva, l'administració promotora del Pla, si considera oportuna la immediata conclusió del període consultiu, podrà sol·licitar que es resolga sense més dilació. Transcorreguts tres mesos sense resolució expressa sobre esta nova sol·licitud, l'ajuntament o administració promotora del Pla podrà requerir a la de La Generalitat perquè reconega i publique l'aprovació definitiva.

Article 85. Aprovació definitiva

1. La Generalitat no podrà aprovar definitivament els plans que incorreguen en infracció d'una disposició legal estatal o autonòmica.
2. L'aprovació autonòmica definitiva de plans municipals podrà formular objeccions a esta en compliment d'algunes d'estes comeses:
 - a) Garantir la classificació com a sòl no urbanitzable dels terrenys que estime mereixedors d'esta, d'acord amb les lleis del sòl no urbanitzable i d'ordenació del territori i protecció del paisatge, de La Generalitat.
 - b) Assegurar que el model de creixement elegit pel municipi respecta l'equilibri urbanístic del territori, sense exhaurir els seus recursos, ni saturar les infraestructures supramunicipals o desvirtuar la funció que li és pròpia. Si hi ha instrument d'ordenació del territori amb previsions aplicables al cas, la resolució autonòmica s'hi haurà de basar.
 - c) Requerir en l'ordenació estructural del pla unes determinacions amb precisió suficient per a garantir la correcta organització del desenvolupament urbà i, amb este fi, demanar la creació, ampliació o millora de reserves per a espais públics i la resta de dotacions, com també vetlar per la idoneïtat de les previstes per a servicis supramunicipals.
 - d) Coordinar la política urbanística municipal amb les polítiques autonòmiques de conservació del patrimoni cultural, d'habitatge i de protecció del medi ambient.
 - e) Avaluar la viabilitat econòmica del pla en aquelles actuacions que augmenten la despesa pública en obres de competència supramunicipal.
3. Les resolucions autonòmiques sobre l'aprovació definitiva mai no qüestionaran la interpretació de l'interés públic local formulada pel municipi des de la representativitat que li conferix la seua legitimació democràtica, i poden fundar-se, exclusivament, en exigències de la política urbanística i territorial de La Generalitat, definida per esta llei i integrada per les comeses abans enunciades. Com a garantia d'això, la resolució suspensiva o denegatòria haurà de ser expressament motivada i concretar l'apartat del número anterior que es fonamenta o el precepte legal que entenga infringit.

Article 86. Aprovació definitiva parcial o supeditada a la formalització d'alternatives

1. Quan les objeccions a l'aprovació definitiva afecten a àrees o determinacions tan concretes que, prescindint d'estes, el pla es pugui aplicar amb coherència, este s'aprovarà definitivament excepte en la part objecte d'inconvenients, que quedarà en suspens fins a la seua rectificació en els termes precisats per la resolució aprovatòria.
2. Si els inconvenients són d'abast limitat i poden esmenar-se amb una correcció tècnica específica consensuada amb l'ajuntament, l'aprovació definitiva se supeditarà en la seua eficàcia a la mera formalització documental d'esta correcció. La resolució aprovatòria pot delegar en un òrgan subordinat, fins i tot unipersonal, la facultat de comprovar que la correcció s'efectua en els termes acordats, i, verificat açò, ordenar la publicació de l'aprovació definitiva.

Secció 2ona.
Promoció, tramitació i aprovació
del planejament de desenvolupament

Article 87. Formulació

Els plans de desenvolupament del Pla General i les seues modificacions poden ser promoguts pels municipis, els particulars i les administracions no municipals en l'exercici de les seues competències sectorials.

Article 88. Iniciativa particular

1. Els particulars poden promoure plans en desenvolupament d'un programa de què siguen adjudicatari o competint per la seua adjudicació. Només l'administració d'ofici pot promoure i aprovar estos plans amb independèn-

Ayuntamiento que lo promueva y las demás Administraciones afectadas. Durante este período consultivo, la citada conselleria:

- a) Recabarà 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 podrà aprovar definitivament els Plans que incurran en infracció de una disposició legal estatal o autonòmica.
2. La aprobació autonòmica definitiva de Planes municipals podrà formular objeccions a ella en cumplimiento de alguno de estos cometidos:
 - 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 respecta 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 objeccions 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 supeditarà 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 2ª
Promoción, tramitació i aprovació
del planejament de desenvolupament

Artículo 87. Formulació

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

cia i anterioritat respecte als programes. Els estudis de detall que es referisquen a actuacions en sòl urbà consolidat poden ser promoguts pels particulars amb independència dels programes.

2. Els particulars només poden promoure plans especials com a concessionaris de l'administració, agents d'esta, autoritzats per a la prestació de servicis públics o per a realitzar obres afectes a este servici públic. Els urbanitzadors, adjudicatariis d'un programa, en compliment de les seues previsions poden promoure plans especials amb la finalitat de protegir el paisatge, rural o urbà, o a fi de realitzar obres públiques de suport al programa.

Article 89. Iniciativa d'administració no municipal

1. Quan La Generalitat, per ella mateixa o a través dels seus organismes, entitats, o empreses de capital íntegrament públic, en l'exercici de les seues competències sectorials, necessite promoure programes, plans parcials, de reforma interior, estudis de detall i projectes d'urbanització, els tramitarà i aprovarà conforme a les regles pròpies dels plans especials, qualsevol que siga la seua denominació i contingut. En este cas, l'acord d'exposició pública i l'aprovació provisional correspondran a la conselleria titular de la competència sectorial, i la resolució d'aprovació definitiva correspondrà en titular de la conselleria competent en urbanisme.

En execució d'estos programes es tindrà com a administració actuant a la de La Generalitat, la qual, quan convinga, haurà d'expedir cèdula territorial d'urbanització prèvia per als programes que desenvollop i atindre's al seu compliment, d'acord amb les previsions d'esta llei.

2. L'aprovació d'un programa d'actuació integrada que incorpore un Pla que establisca com a ús preponderant o compatible el de grans superfícies comercials requerirà informe previ de la conselleria competent en comerç interior.

3. Les altres administracions públiques no municipals, quan en l'exercici de les seues competències específiques, requerisquen realitzar actuacions urbanitzadores, podran elaborar i promoure programes i optar per tramitar-los conforme al que disposa el número 1 del present article.

4. Iniciada la tramitació d'un programa d'acord amb els números anteriors, es requereix la conformitat del conseller competent en matèria d'urbanisme perquè puguen aprovar-se altres programes alternatius.

5. Per a l'execució de les actuacions previstes en este article, serà administració actuant la que elabore o promoga el programa si disposa de la potestat expropiatòria; altrament, ho serà el municipi.

Article 90. Elaboració i tramitació de plans parcials, plans de reforma interior i estudis de detall

1. Quan els plans parcials, de reforma interior i els estudis de detall siguen promoguts, d'ofici o a instància de particulars, amb motiu d'una actuació integrada, se sotmetran al règim establert per a l'aprovació dels programes en esta llei.

2. Quan els documents anteriors no siguen promoguts amb motiu d'un Programa d'Actuació Integrada se sotmetran a informació pública pel termini d'un mes en les condicions de publicitat establides en l'article 83.2.a) de la present llei per als plans generals.

Article 91. Aprovació de plans o programes

1. Correspon a l'ajuntament aprovar definitivament els plans i programes d'iniciativa municipal o particular, sempre que no modifiquen l'ordenació estructural.

2. Quan l'ajuntament considere oportuna l'aprovació d'un pla parcial o de reforma interior que modifique l'ordenació estructural, l'aprovarà provisionalment i el remetrà a la conselleria competent en urbanisme, que resoldrà sobre la seua aprovació definitiva de conformitat amb els criteris establits en l'article 85.

Article 92. Elaboració d'instruments de planejament de desenvollopament d'àmbit intermunicipal

1. Els instruments de planejament de desenvollopament l'àmbit territorial dels quals afecte dos o més municipis, quan la iniciativa siga exercida per un o més dels municipis afectats, es regiran, quant a la seua tramitació i aprovació, per les regles següents:

a) Els Alcaldes que exercisquen la iniciativa requeriran als altres municipis per a aconseguir un acord entre tots ells relatiu a la tramitació, aprovació, i si és el cas, execució de l'instrument de planejament de què es tracte. Tal requeriment haurà de practicar-se amb caràcter previ al tràmit d'informació pública.

b) L'acord deurà, necessàriament, establir l'extensió territorial, el municipi que assumix la tramitació, el règim de comunicacions i d'intervenció de l'altre o altres municipis en el procediment, així com el règim econòmic aplicable.

c) Si l'indicat acord no ha sigut aconseguit dins del termini de tres mesos comptat des del requeriment, l'Ajuntament que va promoure la iniciativa ho

y anterioridad respecto a los Programas. Los Estudios de Detalle que se refieren 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 correspondrán a la conselleria titular de la competencia sectorial, y la resolución de aprobación definitiva correspondrá 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 elabore 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 ini-

comunicarà a la conselleria competent en urbanisme, que, des d'eixe moment, assumirà la competència per a tramitar i, si és el cas, aprovar tals instruments de planejament, la qual cosa es produirà mitjançant una resolució expressa que, entre altres, incorporarà la pronunciaments a què es referix l'anterior apartat b).

2. El mateix règim previst en el paràgraf anterior serà aplicable quan la iniciativa dels instruments de planejament siga particular. En este cas, el requeriment haurà de practicar-se amb caràcter previ a la publicació de l'anunci del concurs i a l'inici del tràmit d'informació pública.

3. La iniciativa particular en estos supòsits haurà de dirigir-se a tots els municipis interessats, i garantir respecte dels mateixos la publicitat de totes les actuacions de conformitat amb el que disposa la present Llei.

4. L'aprovació definitiva dels instruments de planejament de desenvolupament d'àmbit intermunicipal correspondrà al conseller competent en urbanisme.

5. En todo allò no previst expressament en este article, l'elaboració, tramitació y aprovació d'estos instrument de planejament se regirà per les normes aplicables per raó del tipus d'instrument que es tracte en cada cas."

CAPÍTOL VII Modificació dels plans

Article 93. Revisió del Pla General

1. Escaurà la revisió del Pla General:

- a) Quan així vinga establert en el mateix Pla General.
- b) Quan concórreguen les circumstàncies expressades en l'article 81.
- c) Quan així el decidisca raonadament el municipi en l'exercici de la potestat de planejament urbanístic.

2. La revisió del pla podrà desenvolupar-se per fases desagregades per a cada classe de sòl en els termes que reglamentàriament es determinen, una vegada que el document de concert s'haja sotmès al període d'informació pública i rebuda l'aprovació per La Generalitat.

El procés de revisió del Pla General implicarà l'elaboració dels corresponents documents actualitzats, i la tramitació i procediment de participació pública, amb els mateixos terminis temporals, que l'elaboració originària del Pla General establerts en esta llei.

Article 94. Modificació dels plans

1. Les modificacions dels plans es portaran a terme segons el procediment establert en cada tipus de pla.

2. Les noves solucions proposades hauran de mantindre l'equilibri de les dotacions públiques, suplementant si és procedent la xarxa primària i secundària de dotacions de forma que complisquen amb els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits en esta llei.

3. Es podrà augmentar la superfície de sòl classificat urbanitzable o no urbanitzable comú per a sectors complets conforme al que disposa els articles 73 i 74.

4. La modificació que comporte diferent qualificació o ús urbanístic de les zones verdes o espais lliures requerirà l'informe previ favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

5. Els plans qualificaran com a sòl dotacional les parcel·les del destí efectiu precedent de les quals hi ha sigut l'ús públic docent o sanitari i aquelles de titularitat pública de qualsevol Administració el destí de les quals precedent haja sigut també dotacional, inclosos els elements funcionals de les xarxes d'infraestructura general i instal·lacions adscrites a la Defensa; excepte quan, amb un informe previ de la Conselleria competent per raó de la matèria i de l'administració titular del terreny dotacional, es justifique la innecessarietat de destinar el sòl a les dites finalitats; destinant-se preferentment, en este cas, a vivendes subjectes algun règim de gestió pública o a altres usos públics o d'interés social.

6. La modificació del planejament que legalitze actuacions urbanístiques irregulars exigix l'informe favorable previ del Consell del Territori i del Paisatge i que la nova ordenació satisfaga els principis rectoros de l'activitat urbanística, com també els estàndards legals de qualitat de l'ordenació. La seua entrada en vigor, respecte dels immobles afectats, es produirà quan els increments d'aprofitament que comporten siguen íntegrament compensats pel seu valor urbanístic en favor de l'administració, llevat que, previ informe del Consell del Territori i el Paisatge, s'exceptue esta compensació als tercers adquirents de bona fe o, si es tracta d'habitages, atenant a la capacitat econòmica dels residents. L'anterior excepció no afectarà al responsable de la infracció, el qual, en tot cas, haurà de compensar i respondre de les accions que escaiguen en els termes establerts en la llei.

ciativa lo comunicarà 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 concurren 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 innecesarietat 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 rectoros de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto 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.

CAPÍTOL VIII

Tramitació dels plans especials i catàlegs

Article 95. Promoció de catàlegs

Els catàlegs independents s'hauran de regir per les normes de promoció dels plans especials. Quan formen part d'un altre pla, es regiran per les normes que regulen el procediment d'este pla.

Article 96. Tramitació dels plans especials i catàlegs

Els plans especials, com també els catàlegs, en el cas que no formen part d'un instrument de planejament, es tramitaran pel mateix procediment que els plans generals, amb les especialitats següents:

a) No són necessàries les actuacions prèvies preparatòries dels plans generals.

b) La convocatòria d'informació pública i l'aprovació provisional dels plans formulats i tramitats per una administració no municipal correspondrà a la conselleria competent per raó de la matèria o a l'òrgan que disposa de la legislació reguladora de l'entitat o organisme promotor del projecte.

c) S'entén implícita la urgència en la tramitació, sense necessitat de declaració expressa, sense perjudi del que disposa l'article 100.2 de la llei.

CAPÍTOL IX

Tramitació de les obres públiques

Article 97. Compatibilitat de les obres públiques de La Generalitat amb l'ordenació urbanística

1. La realització material de tota obra pública de La Generalitat, els seus organismes, entitats i societats dependents, o concessionaris, exigeix verificar, prèviament, la seua compatibilitat amb l'ordenació urbanística i territorial.

2. La verificació es realitzarà:

a) Per mitjà de llicència d'obres en l'execució de les obres públiques i de construcció de servicis públics, quan així l'exigisca la legislació reguladora de la corresponent obra i servici.

b) Quan l'obra no estiga subjecta a llicència, sotmetent el seu projecte bàsic als tràmits propis del procediment d'aprovació dels plans especials.

3. Quan s'emplacen en sòl no urbanitzable serà d'aplicació, a més del que preveu el present article, el règim establert en la seua legislació específica.

Article 98. Tramitació dels projectes d'obra pública de La Generalitat amb incidència en l'ordenació urbanística

1. Quan l'obra no estiga subjecta a llicència, es procurarà que els tràmits, fins i tot el de sometiment a informació pública, coincideixen amb els exigibles per a l'aprovació del projecte, amb simultani compliment del que exigeix este precepte i en la legislació d'obres públiques o d'expropiació forçosa.

2. La competència per a sotmetre el projecte a informació pública la té l'òrgan promotor del projecte. Si modifica el planejament urbanístic, s'haurà de completar amb els documents característics del pla especial.

3. La resolució de l'òrgan promotor donant la seua conformitat al Projecte Bàsic o la sol·licitud de declaració de la conselleria competent en urbanisme sobre la seua compatibilitat amb l'ordenació, equival a l'aprovació provisional dels Plans Especials, i legitimarà la seua completa realització.

4. La competència per a declarar la compatibilitat de l'obra pública amb l'ordenació urbanística i territorial l'ostenta la conselleria competent en urbanisme, sense perjudi del que disposa la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge respecte dels projectes d'infraestructures d'especial rellevància. En cas de discrepància entre l'òrgan promotor i l'òrgan competent per a atorgar la declaració de compatibilitat, resoldrà el Consell.

5. Quan l'obra no tinga especial interès per a la comunitat local es preveran les oportunes compensacions per a rescabalar el municipi del cost dels servicis que este preste per tal de possibilitar la seua construcció.

6. Quan es tracte de projectes d'obra pública per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres o servicis ja existents, sense alterar la destinació urbanística del sòl, serà innecessari seguir la tramitació prevista en este article.

Article 99. Obres públiques d'altres administracions

1. L'Administració de l'Estat, els seus agents o concessionaris, podran promoure els seus projectes d'obra en els termes previstos en els articles anteriors quan així el permeta la legislació estatal.

2. L'administració local no ha de sotmetre els seus projectes d'obra pública a l'administració autonòmica per a la declaració de la seua compatibilitat amb l'ordenació urbanística, llevat que modifiquen l'ordenació estructural.

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 corresponden 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 legitimarà 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 interès per a la comunitat local se preverán las oportunas compensaciones para resarcir al municipio del coste de los servicios que este 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.

CAPÍTOL X
Procediment d'urgència

Article 100. Tramitació urgent

1. Per acord del Consell de La Generalitat, fundat en l'especial urgència d'un pla, es podran reduir a la mitat els terminis previstos en esta llei. La informació pública, en la tramitació urgent, serà de vint dies. En la sol·licitud d'informes i dictàmens es farà constar la declaració d'urgència.

2. Mai no es tramitaran amb caràcter urgent aquelles modificacions del Pla General que, per raó del seu objecte, estiguen subjectes a informes sectorials exigits per la legislació de grans superfícies comercials, patrimoni cultural immoble o impacte ambiental.

CAPÍTOL XI
Suspensió de llicències

Article 101. Suspensió de l'atorgament de llicències

1. Els òrgans administratius competents per a sotmetre a informació pública plans i programes, fins i tot abans de convocar esta, podran acordar la suspensió de la tramitació i de l'atorgament de llicències d'activitat, de parcel·lació de terrenys, edificació i demolició per a àrees o usos determinats, a fi de facilitar l'estudi o reforma de l'ordenació urbanística. Els actes administratius pels quals es decreta la suspensió de llicències, per a produir efecte, hauran de ser publicats en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

2. L'acte administratiu pel qual se sotmet a informació pública un pla o programa determinarà la suspensió de l'atorgament de llicències en aquelles àrees del territori objecte del projecte de planejament exposat al públic les noves determinacions del qual comporten modificació del règim urbanístic vigent, sense que siga necessari ni exigible que esta resolució assenyalare expressament les àrees afectades per la suspensió, encara que sí l'adopció de l'acord exprés d'imposar-la i el tipus de llicències afectades per la suspensió.

3. La suspensió a què es refereix el número 1 s'extingirà, en tot cas, en el termini d'un any. Si s'ha produït dins d'aquest termini la convocatòria de la informació pública, la suspensió es mantindrà per a les àrees les noves determinacions de planejament de les quals comporten modificació de l'ordenació urbanística i el seu efecte s'extingirà definitivament transcorreguts dos anys des de l'acord de suspensió adoptat per a facilitar l'estudi del planejament o la seua reforma. Si la convocatòria d'informació pública es produïx una vegada transcorregut el termini de l'any, la suspensió derivada d'esta convocatòria d'informació pública tindrà també la duració màxima d'un any.

4. Si amb anterioritat a l'acord de convocatòria d'informació pública no s'ha suspès l'atorgament de llicències conforme al que disposa el número 1 d'este article, la suspensió determinada per esta convocatòria d'informació pública tindrà una duració màxima de dos anys.

5. En qualsevol cas, la suspensió s'extingix amb l'aprovació definitiva del planejament.

6. Els peticionaris de llicències sol·licitades amb anterioritat a la suspensió tindran dret a ser indemnitzats del cost dels projectes i a la devolució dels tributs i càrregues satisfetes a causa de la sol·licitud, sempre que esta siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment en què va ser efectuada i resultara denegada per incompatibilitat amb el nou planejament. Només en els casos previstos en les lleis escaurà, a més, la indemnització pels perjudicats irrogats per l'alteració de planejament.

7. Extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels supòsits previstos, no podran acordar-se noves suspensions en el termini de cinc anys, per idèntica finalitat i sense perjudici del que preveu l'article següent.

8. Els instruments de planejament sotmesos a exposició al públic pels particulars no suspelen la tramitació del procediment d'atorgament de llicències. L'alcalde, d'ofici o a instància de l'interessat, podrà acordar la suspensió de llicències si el document d'iniciativa particular revist interès públic que el justifique. L'alcalde haurà de resoldre al respecte en el termini d'un mes des que se li curse la petició corresponent. La suspensió a què es refereix este apartat tindrà el mateix termini de duració que l'establida en l'apartat 3 del present article.

Article 102. Suspensió de la vigència del planejament

Quan siga estrictament necessari per a preservar la viabilitat de l'ordenació a establir pel pla en elaboració o tramitació, per mitjà de decret del Consell de La Generalitat, dictat després de l'audiència prèvia o a sol·licitud del municipi afectat, i encara que este ja haja exhaurit prèviament els terminis de suspensió de llicències, es podrà suspendre, totalment o parcialment, la vigència del planejament. La suspensió es mantindrà fins a l'entrada en vigor del nou pla en elaboració o tramitació i com a màxim pel termini de quatre anys. El decret establirà el règim urbanístic aplicable transitòriament al municipi.

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 decreta 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

Quando 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.

Article 103. Suspensió d'acords aprovatoris de programes

La suspensió de llicències implicarà, també, la dels acords aprovatoris de nous programes en la zona afectada. Els programes ja aprovats i encara vigents, abans de la suspensió de les llicències, no es veuran afectats per esta, llevat que en acordar-la així es faça constar expressament, sense perjudi de les indemnitzacions que pertoquen.

CAPÍTOL XII

Publicació, vigència i executivitat dels plans

Secció 1a.

Publicació i publicitat dels plans

Article 104. Publicació de l'aprovació definitiva dels plans

1. L'òrgan que haja atorgat l'aprovació definitiva del pla ordenarà la publicació d'esta per a possibilitar la seua entrada en vigor.

2. La publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans, el contingut de les normes urbanístiques i la resta de documents amb eficàcia normativa que estos continguen ha d'efectuar-se:

a) En el butlletí oficial de la província quan es tracte de plans, projectes d'urbanització aprovats per l'ajuntament o que continguen normes urbanístiques.

b) En el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, quan es tracte d'instruments aprovats pels òrgans d'esta, llevat que continguen normes urbanístiques, en este cas es procedirà conforme a l'apartat precedent, encara que addicionalment es publicarà una ressenya de l'acord aprovatori en este *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. La publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans d'acció territorial s'efectuarà sempre en l'esmentat *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Article 105. Publicitat dels plans

Tots els plans i programes aprovats, en tramitació o pendents d'aprovació, amb les seues normes i catàlegs, seran públics, i qualsevol persona podrà, en tot moment, consultar-los i informar-se'n i obtindre còpia en l'ajuntament.

Article 106. Deure d'informació

1. Abans de la publicació de l'aprovació definitiva dels plans i programes, els ajuntaments remetrán una còpia diligenciada a la conselleria competent en urbanisme.

2. El Consell de La Generalitat establirà, per mitjà de decret, el contingut i forma de la informació que, en relació amb els plans i programes, i la seua execució, hauran de remetre els municipis.

Secció 2ona.

Efectes de l'aprovació dels plans

Article 107. Executivitat i entrada en vigor dels plans

1. Els plans entren en vigor, i són immediatament executius a tots els efectes, als quinze dies de la publicació de la resolució aprovatòria amb transcripció de les seues Normes Urbanístiques i restants documents amb eficàcia normativa.

2. De la dita publicació serà responsable, l'òrgan editor del Butlletí Oficial de la Província tan prompte reba el document de l'administració que ho aprobe definitivament. Quan es tracte Projectes d'Urbanització o plans a què resulte impossible aplicar la regla anterior per no tindre normes urbanístiques, l'entrada en vigor i la seua executivitat es produïx amb la publicació de l'acord aprovatori, en el que es farà constar esta circumstància.

Article 108. Vigència dels plans

La vigència dels plans és indefinida, excepte la dels programes, que serà la que s'hi establisca.

Article 109. Declaració d'utilitat pública

L'aprovació dels plans i programes implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels béns, els drets i els interessos patrimonials legítims que siguen necessaris per a la seua execució, als fins d'expropiació o imposició de servituds.

Article 110. Obligatorietat dels plans i programes

1. Els particulars, igual que l'administració, quedaran obligats al compliment de les disposicions contingudes en l'ordenació urbanística aplicable i en els plans o programes, normes i ordenances municipals aprovades d'acord amb esta.

2. Seran nul·les de ple dret les reserves de dispensació que es continguen en els plans o les ordenances, com també les que, amb independència d'estes, es concedisquen.

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 1ª

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 segunda

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 transcripción 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.

Article 111. Fora d'ordenació

1. Els plans expressaran quines construccions erigides amb anterioritat a ells han de quedar en situació de fora d'ordenació, per manifesta incompatibilitat amb les seues determinacions, en les que només s'autoritzaran obres de mera conservació.

2. En defecte de previsió expressa del pla, s'entendran fora d'ordenació les edificacions que presenten alguna d'estes característiques:

a) Ocupar el viari públic previst pel pla

b) Ocupar els espais lliures previstos pel pla llevat que es tracte de construccions que puguen harmonitzar amb un entorn enjardinat i només ocupen una porció minoritària de la seua superfície.

3. Així mateix, els plans han d'establir el règim transitori per a la realització d'obres i activitats en edificis que, fins i tot no quedant en situació de fora d'ordenació, no siguen plenament compatibles amb les seues determinacions. En estos s'autoritzaran les obres de reforma o millora que permeta el planejament.

L'excés de construcció sobre l'aprofitament objectiu previst pel pla que, per ser transitoriament compatible amb les seues previsions, pugua mantindre's fins a la seua reedificació, no es computarà com a aprofitament adjudicat al seu titular en determinar les cessions o costos d'urbanització que a este corresponguen, ni es tindrà en compte en calcular els estàndards dotacionals exigibles o l'edificabilitat consumida respecte a la total assignada a la zona o sector en què estiga situada.

4. Reglamentàriament s'establirà una regulació supletòria per als casos en què el pla no haja previst estes determinacions.

CAPÍTOL XIII**La cèdula territorial d'urbanització****Article 112. Funció**

1. La Cèdula Territorial d'Urbanització certifica la viabilitat de les iniciatives de planejament de desenvolupament que suposen modificació de l'ordenació estructural o es proposen incorporar nous sòls urbanitzables a l'estructura territorial. La Cèdula Territorial d'Urbanització s'emeta a la vista d'un avanç de planejament, amb el contingut mínim del document de concert establert en l'article 83, punt 1, d'esta llei, presentat pel sol·licitant interessat a formular consulta prèvia sobre els continguts del mateix. Dit avanç de planejament contindrà la documentació que reglamentàriament es determine, que haurà de ser prou per a valorar la incidència del document sobre l'ordenació urbanística vigent en el territori afectat. Si faltaren documents, o el contingut dels presentats fora insuficient per a poder avaluar els resultats de la iniciativa, s'expedirà la Cèdula Territorial d'Urbanització amb advertència específica d'això.

2. La cèdula territorial d'urbanització serà coherent amb les prèviament expedides i en vigor en relació amb el mateix àmbit territorial.

Article 113. Sol·licitud de la cèdula territorial d'urbanització

1. La sol·licitud de cèdula territorial d'urbanització és obligatòria per a la tramitació o aprovació de plans o programes i pot ser instada pels municipis, les persones particulars o altres administracions.

2. Qualsevol interessat podrà consultar i obtindre còpia de les cèdules territorials d'urbanització emeses.

Article 114. Òrgan competent

L'expedició de cèdula territorial d'urbanització correspon exclusivament a la conselleria competent en ordenació del territori i urbanisme.

Article 115. Resolució

La seua emissió s'efectua previ informe dels departaments sectorials o administracions supramunicipals afectades i prèvia audiència de l'interessat donant-li ocasió per a esmenar deficiències. El termini per a l'emissió serà de tres mesos. Transcorreguts estos sense pronunciament exprés, s'entendrà desestimada la sol·licitud, sense perjudici de les accions que pugua exercir l'interessat per inactivitat de l'administració.

Article 116. Efecte

La cèdula territorial d'urbanització s'emeta a reserva de la competència autonòmica per a aprovar els plans que modifiquen l'ordenació estructural o avaluar el seu impacte ambiental quan escaiga, però els pronunciaments de la cèdula territorial d'urbanització vinculen l'administració autonòmica, durant el termini d'un any, respecte als continguts substantius sobre els quals certifica i les observacions que continga.

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 manifesta 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 previsions, 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 ocasión 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.

CAPÍTOL XIV

Formulació i aprovació de programes
per al desenrotllament d'actuacions integrades

Secció 1a.

Objecte dels programes i subjecte responsable del seu desenvolupament

Article 117. Objecte, àmbit i oportunitat de la formulació dels programes per al desenrotllament d'actuacions integrades

1. Els programes per al desenrotllament d'actuacions integrades tenen per objecte:

- Identificar l'àmbit d'una actuació integrada amb expressió de les obres que s'han d'escometre
- Programar els terminis per a la seua execució
- Establir les bases tècniques i econòmiques per a gestionar l'actuació
- Regular els compromisos i obligacions que assumix l'urbanitzador designat en aprovar el programa, definint, conforme a esta llei, les seues relacions amb l'administració i amb els propietaris afectats
- Fixar les garanties del seu compliment.

2. El programa abraçarà una o diverses unitats d'execució completes.

3. L'aprovació del programa pot ser simultània o posterior a la de l'ordenació detallada. Excepcionalment, també pot ser anterior quan el programa es desenrotlle en fases corresponents a diversos sectors i al costat d'este s'aprove el pla parcial de la primera fase.

4. L'execució de les Actuacions integrades és sempre pública, corresponent a l'administració decidir la seua gestió directa o indirecta. Es considera que una actuació és de gestió directa, quan la totalitat de les obres i inversions que comporta són finançades amb fons públics i gestionades per l'administració, per sí mateixa o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic. La gestió és indirecta quan l'administració decidix escometre l'actuació a càrrec del finançament compromés per un tercer, i delega la condició d'Urbanitzador adjudicant-la a favor d'una iniciativa seleccionada de conformitat amb el procediment establert en la present llei.

5. La gestió indirecta dels Programes d'Actuació Integrada implicarà necessàriament la prèvia selecció d'una proposta de programa formulada per un particular legítimament per a això, així com la posterior adjudicació a un empresari constructor de la execució de les obres d'urbanització corresponents a l'actuació integrada.

A fi de garantir el ple respecte als principis que informen la normativa europea i estatal en matèria de contractació pública, qui siga seleccionat com a urbanitzador no podrà, en cap cas, participar com a licitador en els procediments de selecció de l'empresari constructor del programa d'actuació integrada que es tracte.

Article 118. Iniciativa per a la tramitació de Programes d'Actuació Integrada

1. En els termes establerts per la present Llei, els Programes d'Actuació Integrada podran ser aprovats a iniciativa de:

a) Els Municipis, els organismes o entitats d'ells dependents o dels que formen part, per a l'execució del planejament municipal. Quan l'entitat promotor no compte amb la potestat expropiatòria, es tindrà com a Administració actuant al Municipi.

b) L'Administració autonòmica, per sí mateixa o a través dels seus organismes o entitats o de les empreses de capital íntegrament públic o participades majoritàriament per esta Administració, per a la promoció de sòl amb destí a dotacions públiques o a actuacions promotores que fomenten la industrialització o la vivenda subjecta a qualsevol règim de protecció pública. En este cas, la seua tramitació i aprovació se subjectarà a les regles establides per als Plans Especials, d'acord amb el que disposa l'article 89 de la present llei.

c) Els particulars, persones físiques o jurídiques, siguen o no propietaris dels terrenys, podent a este efecte sol·licitar i obtenir de les Administracions completa informació sobre les resolucions i previsions oficials que condicionen el desenvolupament de cada actuació.

2. De conformitat amb el que estableixen els articles 4, 15 i 16 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions, els particulars, siguen o no propietaris dels terrenys afectats, tenen dret a promoure la transformació urbanística del sòl. Este dret s'exercitarà de conformitat amb el que estableix la secció 5a del Capítol XIV del Títol II de la present llei.

Article 119. L'urbanitzador

1. L'urbanitzador és l'agent públic responsable del desplegament i execució de les actuacions urbanístiques assenyalades en la present llei, que comprendran en tot cas la de redactar els documents tècnics que s'establisquen en les bases, proposar i gestionar el corresponent projecte de reparcel·lació i contractar l'empresari constructor encarregat de la execució del projecte d'urbanització, en els supòsits i conforme a les condicions establides en esta llei. L'urbanitzador vindrà obligat a finançar el cost de les inversions, obres,

CAPÍTULO XIV

Formulación y aprobación de programas
para el desarrollo de actuaciones integradas

Sección 1ª

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:

- Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
- Programar los plazos para su ejecución.
- Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
- 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.
- 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 legítimamente 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 previsions 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 ejercerá de acuerdo con lo que establece la sección 5ª 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,

instal·lacions i compensacions necessàries per a l'execució del Programa, que haurà de ser garantit en forma i proporció suficients, podent repercutir tal cost en la propietat dels solars resultants.

2. L'Administració actuarà com a urbanitzadora quan, en exercici directe de les seues competències, assumisca la responsabilitat d'executar les actuacions urbanístiques, d'acord amb el que disposa l'apartat 4 de l'article 117. Els municipis podran desenvolupar estes en l'àmbit comarcal.

3. Els particulars, siguen o no propietaris del terreny, actuaran com a urbanitzadors per mitjà de la gestió indirecta, quan siguen seleccionats en concurs públic a l'aprovar i adjudicar un programa d'actuació integrada, de conformitat amb el que estableix el present Títol.

4. La relació entre l'urbanitzador i l'administració actuant es regix pel que estableix la present Llei, aplicant-se supletòriament les disposicions contingudes en el Títol IV del Llibre II del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

5. En cap cas es requerirà una classificació especial per a ser urbanitzador.

Article 120. L'empresari constructor

1. L'empresari constructor serà responsable de executar el projecte d'urbanització aprovat per l'administració.

2. L'empresari constructor serà seleccionat per mitja de concurs o subhasta, de conformitat amb el que disposa els articles 82 y següents del text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny. La capacitat de l'empresari constructor, incloent els requisits de solvència econòmica i financera, tècnica i professional, prohibicions de contractar i classificació necessària es regiran pel que estableix el mateix cos legal.

3. A fi de garantir el ple respecte als principis que informen la normativa europea i estatal en matèria de contractació pública, en cap cas els que hagen participat en la investigació, l'experimentació, l'estudi o el desenvolupament d'algun instrument que afecte l'ordenació de l'àmbit les obres d'urbanització del qual es liciten podrà participar en els corresponents procediments de selecció de l'empresari constructor.

4. Tampoc podrà participar en la licitació de les obres d'urbanització d'un concret programa d'actuació integrada el seu propi urbanitzador o una empresa vinculada al mateix en els termes establits en l'article 234 del text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

5. Quan per aplicació del que disposen els dos apartats anteriors s'inicie un procediment per a l'exclusió d'un licitador, l'Ayuntamiento haurà de donar audiència a l'interessat en els terminis i forma que reglamentàriament s'establisquen, concedint-li la possibilitat de demostrar que, en les circumstàncies del cas concret, l'experiència adquirida per tal licitador no ha pogut falsejar la competència o infringir d'una altra manera els principis que informen la normativa europea i estatal en matèria de contractació pública, o que no és empresa vinculada a l'urbanitzador.

6. No serà preceptiva l'aplicació del que hi ha disposat en els apartats anteriors quan el pressupost d'execució de les obres d'urbanització, exclòs l'impost sobre el valor afegit, no supere els 5.278.000 euros, sense que pugua fraccionar-se el contracte amb l'objecte de disminuir-ne la quantia i eludir així el que hi ha disposat en els apartats anteriors, d'acord amb el que hi ha establert en l'article 68.2 del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny. En aquest cas, les obres seran executades per l'urbanitzador, per ell mateix o mitjançant contractistes de la seua elecció.

7. En els programes d'actuació integrada que es desenvolupen en terrenys d'un únic propietari, o en terrenys en els quals hi haja un acord unànim de la totalitat dels propietaris, i ho acorden així els propietaris amb l'urbanitzador, no serà preceptiva la licitació de les obres d'urbanització, d'acord amb el que hi ha disposat en els apartats 1 a 5 d'aquest article, qualsevol que en siga el pressupost d'execució. En aquest cas, les obres seran executades en els termes pactats entre l'urbanitzador i els propietaris.

Secció 2a

Legitimació per a formular els programes d'actuació integrada.

Article 121. Requisits per a la promoció de Programes d'Actuació Integrada per mitjà de gestió indirecta

Podran ser urbanitzadors i, si és el cas, promoure Programes d'Actuació Integrada totes les persones, naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, siguen o no propietàries dels terrenys afectats, i reunisquen les condicions de solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigibles en cada cas, conforme a algun o alguns dels criteris d'admissió assenyalats en esta llei, que hauran de ser establits en les bases reguladores i degudament identificats pels Ajuntaments en els anuncis del concurs.

En cap cas podran ser urbanitzadors ni promoure Programes d'Actuació

instal·lacions i compensacions necessàries 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 contenidas 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 empresa 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 € 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 sí o 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 2ª

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 actua-

Integrada les persones en els que concórrega alguna prohibició de contractar de la previstes en l'article 20 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

Deixant fora de perill el dret reconegut per l'article 118.2 d'esta Llei, no podran ser urbanitzadors ni promoure Programes d'Actuació Integrada els que hagen participat en la investigació, l'experimentació, l'estudi o el desenvolupament del pla d'acció territorial o pla general que afecte l'ordenació de l'àmbit del programa que es licita.

Quan per aplicació del que disposa l'apartat anterior s'inicie un procediment per a l'exclusió d'un licitador, l'Ajuntament haurà de donar audiència a l'interessat en els terminis i forma que reglamentàriament s'establisquen, concedint-li la possibilitat de demostrar que, en les circumstàncies del cas concret, l'experiència adquirida per tal licitador no ha pogut falsejar la competència o infringir d'una altra manera els principis que informen la normativa europea i estatal en matèria de contractació pública.

Article 122. Solvència econòmica i financera de l'urbanitzador

1. La justificació de la solvència econòmica i financera de l'urbanitzador s'acreditarà per un o alguns dels mitjans següents:

- Informe d'institucions financeres o, si és el cas, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.
- Si es tractara de persones jurídiques, presentació dels comptes anuals o d'extracte de les mateixes, en el cas que la publicació d'estes siga obligatòria en la legislació del país en què l'aspirant a urbanitzador estiga establert.

c) Declaració sobre el volum global de negocis i, si és el cas, sobre el volum de negocis relacionat amb el desenvolupament i la promoció d'actuacions semblants a què és objecte de concurs, corresponent com a màxim als tres últims exercicis.

2. Si per raons justificades l'urbanitzador no estiguera en condicions de presentar les referències sol·licitades per l'Ajuntament, podrà acreditar la seua solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que l'administració considere prou, podent basar-se en la solvència d'altres entitats, amb independència dels vincles jurídics que tinguen establerts entre ells. A este efecte, les Agrupacions d'Interés Urbanístic podran acreditar la seua solvència econòmica i financera amb l'acreditació de la titularitat registral dels drets sobre els terrenys que van servir de base per a la seua constitució.

3. La justificació de la solvència econòmica i financera de les agrupacions d'interés econòmic, unions temporals d'empreses o altres agrupacions de persones naturals o jurídiques que decidisquen concórrer conjuntament al concurs podrà basar-se en els requisits de solvència de, almenys, un dels seus membres.

Article 123. Solvència tècnica i professional

1. La justificació de la solvència tècnica i professional de l'urbanitzador s'acreditarà per un o alguns dels mitjans següents:

- Presentació d'una relació dels Programes d'Actuació Integrada promoguts i gestionats pel concursant.
- Indicació de l'equip tècnic, estiga o no integrat en l'estructura organitzativa de l'urbanitzador, que vaja a participar en la gestió del Programa d'Actuació Integrada, i especialment dels responsables del control de qualitat.
- Titulacions acadèmiques i professionals del personal de direcció de l'urbanitzador.
- Declaració que indique la mitjana anual de personal, amb menció, si és el cas, del grau d'estabilitat en l'ocupació i la plantilla del personal directiu durant els tres últims anys.
- Declaració del material, instal·lacions i equip tècnic del que disposa l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.
- Declaració de les mesures adoptades per a controlar la qualitat durant el desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada, incloent els mitjans d'estudi i d'investigació de què disposa.
- Declaració de les mesures de gestió mediambiental que el concursant està disposat a aplicar durant el desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada.

2. Si per raons justificades en cada cas concret, l'urbanitzador no estiguera en condicions de presentar les referències sol·licitades per l'Ajuntament, podrà acreditar la seua solvència tècnica i professional basant-se en la solvència d'altres entitats, amb independència dels vincles jurídics que tinguen establerts entre ells, havent de demostrar en este cas davant de l'Ajuntament que disposarà dels mitjans necessaris per a l'execució del programa d'actuació integrada, presentant els compromisos o documents d'anàloga naturalesa que hagen subscrit entre ambdós. L'anterior s'aplicarà, en tot cas, quan concórrega a la licitació una Agrupació d'Interés Urbanístic.

3. La justificació de la solvència tècnica i professional de les agrupacions d'interés econòmic, unions temporals d'empreses o altres agrupacions de persones naturals o jurídiques que decidisquen concórrer conjuntament a la con-

ció 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.

Quando 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:

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

- Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el concursante.
- 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.
- Titulaciones académicas y profesionales del personal de dirección del urbanizador.
- Declaración que indique la media anual de personal, con menció, en su caso, del grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los tres últimos años.
- Declaración del material, instalaciones y equipo técnico con el que cuente el urbanizador para el cumplimiento de sus compromisos.
- 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.
- 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

curso podrá basarse en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

Secció 3a.

Objectius i continguts del programa d'actuació integrada

Article 124. Objectius imprescindibles i complementaris del programa

1. Els programes han de contenir les previsions necessàries per a complir els següents objectius mínims:

- a) Gestionar la transformació jurídica de les finques afectades pel programa.
- b) Urbanitzar completament la unitat d'execució que constituïska l'objecte del programa i realitzar les obres públiques addicionals que calguen per a complir el que disposa els apartats següents, amb subjecció a les previsions temporals i econòmiques del programa.
- c) Connectar i integrar adequadament la urbanització amb les xarxes d'infraestructures, d'energia, comunicacions i servicis públics existents.
- d) Suplementar les infraestructures i espais públics o reserves dotacionals en allò necessari per a no minvar ni desequilibrar els nivells de qualitat, quantitat o capacitat de servicis existents i exigibles reglamentàriament.

e) Obtindre els sòls dotacionals públics de l'àmbit de l'actuació, o adscrits a esta, a favor de l'administració gratuïtament.

f) Obtindre l'aprofitament que legalment corresponga, amb destí al patrimoni públic de sòl, a favor de l'administració actuant de forma gratuïta, sense perjudi de l'obligació legal de suportar les càrregues d'urbanització corresponents a la cessió.

g) Ordenar el repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis de l'actuació entre els afectats.

h) Establir terminis per a edificar els solars resultants de l'actuació urbanitzadora.

2. El Programa podrà incloure, si és el cas, altres objectius complementaris el cost del qual siga assumit per l'Urbanitzador sense repercutir-lo als propietaris de terrenys afectats, com ara la realització, baix condicions i terminis específics, d'obres particulars que revisten especial interès social, o la implantació d'instal·lacions recreatives o esportives privades, o d'obres públiques accessòries susceptibles de concessió i que, per raons tècniques, hagen d'executar-se junt amb les principals del Programa, o l'execució de Programes de Restauració Paisatgística o d'Imatge Urbana dins de l'àmbit del Programa, d'acord amb les directrius establides en la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. L'edificació dels terrenys propietat de l'Urbanitzador o d'altres propietaris adherits a la seua iniciativa en terminis més breus que els establits pel Programa amb caràcter general es considera sempre objectiu complementari del Programa.

Article 125. Documentació integrant dels programes per al desenvolupament d'actuacions integrals

1. L'alternativa tècnica i la proposició jurídicoeconòmica són els dos documents integrants dels programes per al desenvolupament de les actuacions integrals.

2. L'Alternativa Tècnica és el document que identifica l'àmbit de sòl objecte de transformació, estableix si és el cas l'ordenació detallada o estructural a desenvolupar per mitjà del programa i inclou el projecte d'urbanització, així com la seua correcta integració en la ciutat o el territori.

3. La proposició jurídicoeconòmica és el document del programa que determina les condicions jurídiques, econòmiques i financeres de la seua execució.

4. Quan l'Ajuntament o l'administració autonòmica actue per gestió directa, per si mateixa o a través dels seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, no s'aplicarà el que disposen els articles 126,f) i i) i 127.1.a).

5. En els municipis que no tinguen pla general, i les normes subsidiàries de Planejament dels quals no hagueren sigut homologades conforme a la disposició transitòria primera de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, els programes d'actuació integrada inclouran un document de justificació de la integració territorial, ajustat al que estableix l'article 74 de la present Llei.

6. Els programes preveuran l'edificació dels solars resultants en un any comptat a partir de la recepció municipal de les obres de urbanització, podent ampliar-se de manera justificada en les condicions d'absorció pel mercat immobiliari fins a un termini màxim de Quatre anys, determinant-se la seqüència i prioritat de l'execució, en dos fases bianuals.

Article 126. Contingut de l'alternativa tècnica

L'Alternativa Tècnica d'un Programa d'Actuació Integrada contindrà la documentació següent:

a) Identificació del document de planejament que regule l'ordenació detallada a desenvolupar, si el mateix es trobava ja aprovat amb anterioritat al con-

curso podrá basarse en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

Sección 3ª

Objetivos y contenidos del programa de actuación integrada

Artículo 124. Objetivos imprescindibles y complementarios del Programa

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

- a) Gestionar la transformació 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 previsions 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 podrà 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 interès 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 transformació, 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 transitòria 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 justificació de la integración territorial, ajustado a lo que establece el artículo 74 de la presente ley.

6. Los programas preveuran 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 contindrà la documentación siguiente:

a) Identificación del documento de planeamiento que regule la ordenación detallada a desarrollar, si el mismo estuviera ya aprobado con anteriori-

cur per a la selecció de l'urbanitzador. En qualsevol altre cas, l'alternativa tècnica haurà d'anar acompanyada necessàriament d'un document de planejament que incloga una proposta d'ordenació detallada per a l'àmbit del programa.

- b) Àmbit de l'Actuació Integrada.
- c) Justificació del compliment de les condicions d'integració de l'Actuació amb l'entorn.
- d) Existència o no d'Agrupació d'Interés Urbanístic i, si és el cas, estatuts i acords socials de la mateixa.
- e) Terminis que es proposen per al desenvolupament de l'Actuació Integrada, determinant-se tant el corresponent a les obres d'urbanització, com a les obres d'edificació dels solars resultants.
- f) Projecte d'urbanització determinant-se el corresponent a les obres d'urbanització, com a les obres d'edificació dels solars resultants.
- g) Enunciat dels objectius complementaris que es proposen conforme a l'article 124.2, amb indicació expressa, si és el cas, dels compromisos d'edificació simultània a la urbanització que estiga dispostat a assumir per damunt del mínim legal.
- h) Mesures de control de qualitat i compliment de les normes de qualitat ambiental, si és el cas.
- i) Inventari preliminar de construccions, plantacions i instal·lacions la demolició del qual, destrucció o eradicació exigisca la urbanització
- j) Estimació preliminar i general d'aquells costos d'urbanització variables l'import del qual, inclús sent repercutible als propietaris, no es puga determinar per la concurrència d'ofertes.
- k) Si la proposta de programa modificara l'ordenació estructural, haurà d'incorporar la documentació establida en els articles 72 a 74.

Article 127. Contingut de la proposició jurídicoeconòmica

1. La Proposició Jurídicoeconòmica haurà d'incloure necessàriament la documentació relativa als aspectes següents:

- a) Regulació de les relacions de l'urbanitzador i els propietaris i, en particular, la modalitat de retribució al promotor i informació suficient que permeti als propietaris conèixer les conseqüències econòmiques que comporte per a ells la proposta i l'elecció de cada modalitat de retribució.
 - b) Acreditació de la titularitat i identificació gràfica i registral dels terrenys, dins de l'àmbit de l'actuació i a disposició de l'Urbanitzador, siguen de la seua propietat o d'altres propietaris amb què tinga contracte suficient, que hagen de quedar afectes, amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat, al compliment de les obligacions pròpies de tal Urbanitzador, amb ocasió de la firma del contracte, per a assegurar l'execució dels objectius imprescindibles o complementaris del Programa. L'afecció es traslladarà a les finques de resultat que s'adjudiquen després de la reparcel·lació.
 - c) Full resum de les dades econòmiques rellevants segons model que s'aprove reglamentàriament.
2. La Proposició jurídicoeconòmica inclourà la documentació necessària per a determinar amb claredat les magnituds econòmiques del programa, diferenciant els aspectes següents:
- a) Pressupost de licitació: de l'obra d'urbanització: Amb l'abast previst en l'art. 168.1. a) i b)
 - b) Cost de projectes: Cost de redacció i direcció dels projectes tècnics, especificant cada projecte, que es refereix l'art. 168.1.c)
 - c) Gastos de gestió: Gastos de Gestió de l'urbanitzador, calculats en un percentatge del que represente la suma de les partides corresponents als conceptes anteriors.
 - d) Benefici de l'urbanitzador: Benefici empresarial de l'urbanitzador, calculat en un percentatge de la suma dels conceptes expressats en els apartats anteriors que, en cap cas, podrà superar el 10%.
 - e) Càrregues d'urbanització: Càrregues d'Urbanització que l'urbanitzador es compromet a repercutir, com a màxim, als propietaris afectats pels conceptes anteriorment expressats.
 - f) Coeficient de canvi: Part alícuota de l'aprofitament objectiu, expressada en tant per u, que correspon a l'urbanitzador en concepte de retribució en sòl per les càrregues d'urbanització, aplicable respecte als propietaris acollits a la dita modalitat de retribució.
 - g) Preu del sòl a efectes de canvi: Preu del sòl a què, en coherència amb el coeficient de canvi, es descomptaran de les càrregues d'urbanització els terrenys d'aquells propietaris que retribuisquen amb ells a l'urbanitzador.
 - h) Finançament: Condicions de finançament oferides per l'urbanitzador per al pagament de les quotes d'urbanització aquells propietaris que acollits a elles, en el seu cas, recolzades per una entitat financera degudament registrada.

dad 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.

Secció 4a
Iniciatives per a l'aprovació i adjudicació
dels Programes d'Actuació Integrada

Article 128. Iniciativa pública en la formulació dels programes

1. Els ajuntaments poden formular Programes d'Actuació Integrada, redactant d'ofici la totalitat o part de la documentació expressada en l'article 126, siga per a fomentar el seu desenvolupament per gestió indirecta o a fi d'escometre la seua gestió directa. Si s'optara per la gestió indirecta, s'adaptarà el procediment de concurs previst en esta Llei, ajustant la documentació requerida als interessats a l'estrictament necessari.

2. Si la iniciativa municipal pretén la gestió directa, l'alternativa tècnica s'acompanyarà amb la documentació expressada en l'article 127, apartats 1 i 2. L'elaboració de l'esmentada documentació i l'execució del programa podrà dur-se a terme bé directament pels servicis tècnics municipals, bé per mitjà de la convocatòria de concurs per a l'adjudicació conjunta de l'elaboració de projecte i obra, de conformitat amb el que disposa l'article 125 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, sense perjudi que l'Ajuntament opte per qualsevol altra forma d'adjudicació que considere més convenient als interessos públics.

3. L'acord municipal que decidisca la gestió directa de l'actuació haurà d'incloure necessàriament una descripció detallada dels compromisos d'inversió i gestió que contrau l'administració actuant i de la disponibilitat de recursos pressupostaris per a finançar, tan sols parcialment, l'Actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament d'elles.

4. L'Administració municipal pot repercutir els seus gastos de gestió directa per mitjà de quotes d'urbanització o per mitjà de les taxes aprovades a este efecte. No percebrà el benefici empresarial de l'Urbanitzador, però tampoc està limitada en la liquidació definitiva del Programa pel preu màxim a què es refereix l'article 127.2.e). No fixarà coeficient de canvi per a la retribució en sòl sinó que este es calcularà en el projecte de reparcel·lació, en la valoració del qual sòl deduirà els costos de promoció de la urbanització conforme a l'article 30 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions.

5. L'Administració Autònoma podrà assumir la iniciativa de formulació de Programes per al desenvolupament d'una Actuació Integrada a fi d'escometre la seua gestió directa d'acord amb el que preveu els articles 89, 118.1b) i concordants de la present llei, havent de tindre's per Administració Actuant a la pròpia Generalitat."

Article 129. Iniciativa particular.

1. Els particulars, siguen o no propietaris dels terrenys, poden entaular consultes amb qualsevol Administració Pública a fi d'elaborar i presentar, per a la seua aprovació i adjudicació, propostes de Programa. A més, tenen dret a sol·licitar i obtenir de les Administracions completa informació sobre les resolucions i previsions oficials que condicionen el desenvolupament de cada Actuació.

2. Qualsevol persona que pretenga elaborar una proposta de programa pot ser autoritzada per l'ajuntament per a ocupar temporalment terrenys a fi d'obtenir la informació necessària, en els termes disposats per la legislació expropiatòria. Així mateix, tindrà accés a la informació i documentació que conste en els registres i arxius de les administracions públiques conforme a la legislació estatal sobre règim jurídic d'estes.

Secció 5a
Procediment per a la gestió indirecta
dels Programes d'Actuació Integrada.

Article 130. Inici del procediment

1. De conformitat amb el que estableixen els articles 4, 15 i 16 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions i 118.2 de la present llei, tota persona, siga o no propietària dels terrenys, pot sol·licitar de l'Alcalde que iniciï un procediment de concurs per al desplegament i execució d'un Programa d'Actuació Integrada per mitjà de gestió indirecta, descrivint i enunciant breument els motius de la seua petició.

2. La dita petició podrà anar acompanyada d'un document de planejament en què s'especifique l'ordenació detallada o estructural que se proposa desenvolupar i dels documents relacionats en les lletres a), b), c), d) i e) de l'article 131.2 de la present llei. En tot cas, hauran d'acompanyar-se a la mateixa els documents acreditatius de la personalitat i capacitat del sol·licitant.

3. El Ple municipal, a proposta de l'Alcalde i amb un informe previ tècnic sobre la viabilitat de la petició, acordarà motivadament:

- Desestimar la petició.
- Iniciar el procediment per a la gestió indirecta del programa, conforme al que estableixen els articles següents.
- Assumir la gestió directa de l'actuació integrada, conforme al que estableix l'article 128 de la present llei.

Sección 4ª
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 considere 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 previsions 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 5ª
Procedimiento para la gestión indirecta
de los programas de actuación integrada

Artículo 130. Inicio del procedimiento

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 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:

- Desestimar la petición.
- Iniciar los procedimientos para la gestión indirecta del programa, conforme a lo establecido en los artículos siguientes.
- Asumir la gestión directa de la actuación integrada, conforme a lo establecido en el artículo 128 de la presente ley.

4. Si no s'emetera i notificara resolució expressa en el termini màxim de tres mesos, el sol·licitant podrà entendre desestimada la seua sol·licitud, als efectes previstos en l'article 43 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, quan la dita sol·licitud no implicara el desenrotllament de les directrius de l'ordenació estructural vigent.

5. Quan la sol·licitud implique el desenrotllament de les directrius de l'ordenació estructural vigent, si no s'emetera i notificara resolució expressa en el termini màxim de tres mesos, l'interessat podrà entendre estimada la seua sol·licitud en els termes i amb els efectes que reglamentàriament s'establisquen.

6. L'Ajuntament podrà igualment acordar d'ofici, sense necessitat petició particular, la gestió indirecta d'una actuació integrada, iniciant els tràmits que s'establixen en els articles següents.

Article 131. Bases reguladores de la gestió indirecta de Programes d'Actuació Integrada.

1. Les bases generals per a l'adjudicació de programes d'actuació integrada ajustades al contingut de la present llei, seran aprovades pels ajuntaments com a ordenança municipal, i en elles, es regularan totes aquelles qüestions jurídiques, econòmiques i administratives que afecten tant el procediment d'adjudicació com al desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada per mitjà de gestió indirecta.

2. En el mateix acord en què es decidisca l'obertura del procediment per a la gestió indirecta d'un programa d'actuació integrada, s'aprovaran les Bases particulars reguladores en les que s'establiran, com a mínim, les determinacions següents:

a) Indicació de l'ordenació urbanística vigent en l'àmbit de l'actuació integrada.

b) Memòria de necessitats i objectius a satisfer amb el Programa d'Actuació Integrada, d'acord amb el que disposa l'article 124.

c) Fitxa de gestió o, si és el cas, Directrius d'Evolució Urbana i Ocupació del Territori establides en el Pla General.

d) Criteris i objectius urbanístics i territorials de les propostes de planejament a formular, si és el cas, pels concursants, amb fixació de les directrius i estratègies que haurà d'observar l'ordenació que proposen.

e) Descripció dels objectius d'edificació privada que han de complir-se en l'àmbit de l'actuació, amb especial referència a aquelles construccions privades que revisten un especial interès social per tractar-se de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública o per tractar-se de construccions o instal·lacions d'interès terciari o industrial.

f) Prescripcions tècniques que, amb caràcter mínim, hauran de respectar-se en la redacció dels documents d'ordenació i gestió exigibles.

g) Indicació expressa, si és el cas, de l'admissibilitat de variants sobre aquells elements del Programa d'Actuació Integrada que en les mateixes es determinen, assenyalant aquells requisits i límits a què tals variants hauran d'ajustar-se. Als efectes assenyalats en este apartat, no es consideraran variants, per la qual cosa seran admissibles en tot cas, les modificacions de l'àmbit territorial que suposen mers retocs o ajustos de detall en algun punt perimetral de l'actuació o de les seues connexions viàries, o quan el terreny afegit, per la seua escassa dimensió, no siga tècnicament susceptible de programació autònoma.

h) Prescripcions tècniques que, amb caràcter mínim, hauran de respectar-se en la redacció del projecte de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que estableix l'article 52 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

i) Estimació dels terminis de desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada.

j) Model de proposició a presentar pels interessats.

k) Documentació a presentar per cada licitador junt amb la proposició, especificant amb claredat aquella documentació que serà susceptible de valoració per a l'adjudicació del Programa, i distingint-la de la resta.

l) Termini i lloc per a la presentació de les proposicions.

m) Documentació acreditativa del compliment dels criteris de solvència econòmica i financera, tècnica i professional exigibles als concursants.

n) Criteris objectius d'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, especificats per orde decreixent d'importància, incloent la seua ponderació.

3. La determinació dels aspectes anteriorment estipulats s'efectuarà per remissió o reproducció dels continguts del planejament vigent i les disposicions de caràcter general que resulten aplicables, quan això fóra suficient per als fins pretesos.

4. Les bases reguladores del concurs i l'anunci de licitació indicaran amb tota claredat aquells documents de l'alternativa tècnica que seran objecte de valoració com a criteris d'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, ordenant-los de major a menor importància, segons la ponderació que s'atribuïska a

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 apertura 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 interès 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

cada un d'ells. No seran susceptibles de valoració com a criteris d'adjudicació, en cap cas, els documents assenyalats en les lletres c), d), i) i j) de l'article 126 i en els apartats 1.a), c), 2g) i h) de l'article 127.

5. Per mitjà de Decret del Consell s'aprovaran unes bases generals per a l'adjudicació de programes d'actuació integrada ajustades al contingut de la present Llei. Tals bases generals seran supletòries de les, si és el cas, aprovades pels Ajuntaments.

6. La Conselleria competent en matèria d'urbanisme aprovarà mitjançant una Orde un model tipus de Bases particulars per a l'adjudicació de Programes d'Actuació Integrada.

Article 132. Anunci de concurs

1. En el mateix acord en què s'aprova la gestió indirecta del Programa d'Actuació Integrada i les seues Bases particulars reguladores, s'ordenarà la publicació del corresponent anunci de concurs, amb el contingut que s'establisca reglamentàriament, en el que hauran de figurar en tot cas els aspectes següents:

a) Identificació de l'entitat local adjudicadora del programa, assenyalant tots els dades siguen necessaris que per a facilitar una comunicació fluida amb els licitadors, incloent adreça electrònica i, si és el cas, pàgina oficial d'internet on puga consultar-se la documentació relativa al concurs.

b) Identificació de les bases generals i particulars reguladores del programa d'actuació integrada, indicant els diaris oficials en què conste publicat el seu contingut, havent de posar a disposició de cada concursant els mitjans necessaris per a obtenir un exemplar de les mateixes.

c) Lloc i idioma en què hauran de presentar-se les proposicions dels interessats, ajustades al model establert en les bases particulars del programa.

d) Documentació acreditativa del compliment dels criteris de solvència tècnica, econòmica i financera, l'exigits per a ser admesos a concurs.

e) Documentació a presentar per cada concursant, especificant amb claredat la que serà susceptible de valoració per a l'adjudicació del Programa, i distingint-la de la resta. S'indica amb claredat l'obligació del concursant de sotmetre la documentació a què fa referència l'article 134 a informació pública pel termini d'un mes, en la forma i amb els requisits assenyalats en tal precepte.

f) Indicació expressa sobre l'admissibilitat de variants sobre aquells elements de les prescripcions tècniques que es determinen, assenyalant aquells requisits i límits a què tals variants hauran de cenyir-se.

g) Criteris objectius d'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, especificats per orde decreixent d'importància, incloent la seua ponderació.

h) Garantia provisional equivalent al 2% del pressupost estimat de les càrregues d'urbanització.

i) Import de la garantia definitiva que haurà de depositar l'adjudicatari del programa, en els termes i amb els requisits assenyalats en l'article 140.

2. L'anunci de concurs s'insserirà en el Tauler d'Anuncis de l'Ajuntament i en els següents Diaris Oficials, siga quina siga la quantia estimada del Programa d'Actuació Integrada:

a) En el *Diari Oficial de la Unió Europea*, en primer lloc.

b) En el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

3. L'anunci de concurs no podrà inserir-se en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* abans de la data en què s'envie a la Comissió Europea per a la seua publicació en el *Diari Oficial de la Unió Europea*.

4. L'Ajuntament podrà acordar una publicitat complementària a l'establida en l'apartat anterior, per mitjà de la inserció de l'anunci de concurs en diaris no oficials d'àmplia difusió en la localitat o qualsevol altre mitjà que considere oportú. Els anuncis publicats conforme al que disposa este apartat no afectaran en cap cas al còmput dels terminis legals per a la presentació de les proposicions pels interessats.

5. La conselleria competent en matèria d'urbanisme aprovarà mitjançant una ordre un model tipus d'anunci del concurs, ajustat als formularis normalitzats establerts en el Reglament (CE) 1.564/2005, de la comissió, de 7 de setembre de 2005.

Article 133. Proposicions dels interessats i termini per a la seua presentació

1. Les proposicions dels interessats per a participar en el concurs d'un Programa d'Actuació Integrada hauran d'ajustar-se al model que s'establisca en les bases reguladores del concurs, i inclouran els documents que en les mateixes s'establisca, de conformitat amb allò que s'ha assenyalat en els articles 126 i 127. Les propostes de programa hauran d'anar acompanyades, en sobre a banda, dels documents següents:

a) Aquells que acrediten la personalitat jurídica del concursant i, si és el cas, la seua representació.

b) Els documents que acrediten els requisits de solvència tècnica i pro-

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% 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 *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana*.

3. El anuncio de concurso no podrá insertarse en el *Diario 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 Unió 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 pro-

fessional, econòmica i financera, conforme als exigits per les bases reguladores del concurs.

c) Declaració responsable de no trobar-se sotmés en cap de les prohibicions per a contractar establides per la legislació reguladora de la contractació administrativa, incloent expressament la circumstància de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la seguretat social imposades per les disposicions vigents.

d) Resguard acreditatiu de la garantia provisional.

e) Els concursants estrangers hauran d'adjuntar una declaració de sometiment exprés a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol orde, per a totes les incidències que de manera directe o indirecte pogueren sorgir durant el procediment d'adjudicació i durant el desenvolupament i l'execució del programa d'actuació integrada, amb renúncia expressa, si és el cas, al fur jurisdiccional estranger que poguera correspondre-li.

f) Declaració jurada o acta notarial acreditativa d'haver-se practicat o intentat practicar els avisos a què es referix l'article 134.4. En tot cas, amb caràcter previ a l'adjudicació, l'Ajuntament requerirà a l'adjudicatari proposat la justificació documental íntegra de tals extrems.

2. Cada concursant no podrà presentar més d'una proposició, sense perjudici de la possibilitat d'admetre variants, si així s'establix en les bases particulars reguladores del programa. Tampoc podrà subscriure cap proposta en unió temporal amb altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una agrupació. L'incompliment d'estes normes donarà lloc a la no admissió de totes les propostes de programa per ell presentades.

3. Les proposicions dels interessats, acompanyades de la documentació exigida en l'apartat 1 del present article, hauran de presentar-se en un termini no inferior a 3 mesos, a comptar de la data d'enviament de l'anunci de concurs al *Diari Oficial de la Unió Europea*. Els Ajuntaments podran establir en les seues bases reguladores un termini superior, atenant a les especials raons de dificultat o complexitat tècnica que concórreguen en cada actuació.

4. Les proposicions presentades per cada concursant hauran de distingir clarament i incloure, en sobres separats, la documentació assenyalada en l'apartat 1 del present article i la que corresponga a l'alternativa tècnica i la proposició jurídic econòmica."

Article 134. Informació pública dels documents d'ordenació

1. Els concursants hauran d'incorporar a les seues propostes de programa Acta notarial acreditativa del sometiment a informació pública dels documents assenyalats en les lletres a), f) i, si és el cas, k) de l'article 126 de la present Llei.

2. A este efecte, els concursants protocolitzaran els documents assenyalats en l'apartat anterior per mitjà d'Acta autoritzada per Notari amb competència territorial en el Municipi on es vaja a executar l'actuació, i depositaran una còpia dels mateixos en la seu de l'Ajuntament, exposant-los al públic pels seus propis mitjans, inserint anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió en la localitat afectada, només als efectes de la presentació d'al·legacions.

3. Les al·legacions podran presentar-se indistintament en la Notaria on es troben depositats els documents o en l'Ajuntament afectat. En este últim supòsit, l'Ajuntament haurà de remetre immediatament les al·legacions presentades a la seu de la Notaria, per a la seua incorporació a les actuacions i la seua presa de raó pel concursant. L'Acta notarial haurà de deixar constància fefaent de totes les al·legacions presentades.

4. Abans de la publicació de l'anunci d'informació pública, els concursants hauran d'haver remés avís de l'inici del procediment de gestió indirecta del programa d'actuació integrada al domicili fiscal dels que consten en el Cadastre com a titulars de mitjà afectats per l'actuació proposada. Tals avisos es practican per qualsevol mitjà que permeta tindre constància de la recepció per l'interessat o el seu representant, així com de la data, la identitat i el contingut de l'avís. L'acreditació de l'avís efectuat s'incorporarà a l'expedient.

Quan l'avís es practique en el domicili de l'interessat, de no trobar-se present este en el moment del seu entrega, podrà fer-se càrrec del mateix qualsevol persona que es trobe en el domicili i faça constar la seua identitat. Si ningú poguera fer-se càrrec de l'avís, es farà constar esta circumstància en l'expedient, junt amb el dia i l'hora en què es va intentar, havent de procedir novament, per una sola vegada i en una hora distinta, a practicar l'avís dins dels tres dies següents al primer intent.

Article 135. Criteris per a l'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada

1. En les bases particulars del programa i en l'anunci de concurs els Ajuntaments hauran d'assenyalar, per orde decreixent d'importància i per la ponderació que se'ls atribuisca, els criteris objectius que han de servir de base per a l'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, atenant a les circumstàncies concurrents en cada cas.

2. Els criteris d'adjudicació hauran de valorar amb caràcter independent els

fessional, econòmica i financera, 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 es 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 concurren 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 *Diario 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.

Quando 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 indepen-

documents corresponents a l'alternativa tècnica i a la proposició jurídicoeconòmica.

3. Els criteris d'adjudicació relatius a l'alternativa tècnica valoraran, entre altres, els aspectes següents:

a) Compliment dels criteris i objectius urbanístics i territorials assenyalats en les bases, com ara la qualitat tècnica de l'ordenació proposada, la resolució adequada de la integració de l'actuació en el seu entorn, la millor estructuració de dotacions públiques i d'espais lliures, o la qualitat tècnica de les solucions proposades per a la urbanització.

b) Mitjans per al control de la qualitat de cada una de les prestacions que constitueixen l'objecte del programa.

c) Nombre, disseny, ubicació i qualitat de les vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública que es compromet a promoure l'urbanitzador.

d) Inversió en Programes de Restauració Paisatgística o d'Imatge Urbana dins de l'àmbit del programa, com a objectius complementaris del mateix, d'acord amb les directrius establides en els articles 30 a 35 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge.

e) Termini d'execució del Programa d'Actuació Integrada.

f) Compromís d'edificació simultània a la urbanització dels solars resultants de l'actuació per damunt del mínim legalment exigible.

4. Els criteris d'adjudicació relatius a la proposició jurídicoeconòmica valoraran, entre altres, els aspectes següents:

a) Import de les càrregues d'urbanització, expressat en euros per metre quadrat d'edificabilitat.

b) Coeficient de canvi a efectes del pagament en terrenys especificat en l'article 127.2.f).

c) Menor proporció de solars o aprofitaments que hagen de ser posats a disposició de l'urbanitzador per mitjà de reparcel·lació forçosa com a retribució a compte de tercers amb els que no tinga contracte suficient, i major proporció de terrenys propis o d'associats que hagen de quedar afectes amb garantia real inscrita en el Registre de la Propietat al compliment de les obligacions especials d'edificació derivades de l'aprovació del programa.

5. Per a la valoració dels criteris d'adjudicació, l'Ajuntament haurà d'indicar en les bases reguladores els llindars mínims a partir dels quals es puntuaran cada una de les ofertes, podent dividir per trams les valoracions assignades, i indicarà així mateix la ponderació que corresponga a cada criteri d'adjudicació, amb respecte en tot cas al que estableix l'apartat 2 del present article."

Article 136. Actuacions prèvies a l'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada

1. Conclòs el termini de presentació de proposicions, per l'Ajuntament es procedirà a la qualificació dels documents presentats pels concursants en el sobre que especifica l'article 133.1, podent demanar de cada concursant la correcció d'aquells defectes o omissions que siguin esmenables, en un termini improrrogable de tres dies.

2. Una vegada qualificada la documentació i corregits, si és el cas, els errors detectats, es procedirà a constatar per a cada concursant la concurrència dels criteris de selecció per mitjà de l'examen de la documentació acreditativa exigida en les bases reguladores, havent de pronunciar-se motivadament acosta l'admissió o inadmissió de cada un dels concursants.

3. Es procedirà a continuació a l'obertura, en acte públic, de les propostes de programa presentades per cada concursant, que seran sotmeses a examen dels servicis tècnics municipals per a l'emissió de l'oportú informe. El Secretari de la Corporació Local alçarà acta de l'obertura de pliques, donant fe sobre la legalitat de les actuacions practicades.

4. Si la complexitat del Programa d'Actuació Integrada ho exigira, i sempre que així s'haguera indicat en les bases reguladores, podrà demanar-se dictamen, no vinculant, del Consell del Territori i el Paisatge. Tal dictamen serà preceptiu quan es tracte de Programes que comprenguin un àmbit superior a 50 hectàrees.

Article 137. Adjudicació i Aprobació del Programa d'Actuació Integrada

1. Conclòs les actuacions assenyalades en l'article anterior, i després de l'emissió dels informes tècnics pels servicis municipals, per l'òrgan competent de l'Ajuntament es procedirà a redactar la proposta d'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, incloent la ponderació dels criteris d'adjudicació per a cada proposició presentada, i serà elevada al Ple per a la seua aprovació.

A l'efecte, l'ajuntament, podrà demanar els informes, fins i tot externs, que considere necessaris, els honoraris dels quals es consideraran despeses generals de l'urbanitzador el qual no podrà repercutir-los als propietaris.

2. L'ajuntament disposarà d'un termini de dos mesos a comptar de l'obertura de les proposicions per a l'adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, llevat que en les bases reguladores s'establisca un termini superior. De no acordar-se l'adjudicació dins del termini establert a este efecte, els concursants

dient 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 protecció 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 urbanizador 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 tramos 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 apertura, 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 apertura 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 apertura 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

tindran dret a retirar les seues proposicions i a la devolució de la garantia provisional.

3. L'ajuntament tindrà alternativament la facultat d'adjudicar el desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada a la proposició més avantajosa, per mitjà de l'aplicació dels criteris d'adjudicació indicats en les bases reguladores, sense atendre necessàriament al valor econòmic de la mateixa, o declarar desert el concurs, havent de motivar en tot cas la seua resolució amb referència als criteris d'adjudicació establits en les bases.

4. En el mateix acord d'adjudicació s'aprovarà el Programa d'Actuació Integrada des del punt de vista de l'ordenació urbanística i territorial, traslladant del mateix a la Conselleria competent en urbanisme.

5. Si l'alternativa tècnica acompanya Plans de desenvolupament que modifiquen l'ordenació estructural, l'aprovació municipal s'entendrà provisional i no legitimarà el desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada fins a l'aprovació definitiva del Pla corresponent per la dita Conselleria. L'acord d'adjudicació s'entendrà en tot cas condicionat a l'esmentada aprovació definitiva. En el supòsit de denegació de l'aprovació definitiva per l'òrgan competent de La Generalitat, l'adjudicatari del Programa d'Actuació Integrada tindrà dret a què l'Ajuntament reintegre els gastos ocasionats per la redacció de projectes.

6. Si el Programa i els Plans al desenvolupament dels quals es referisca no modifiquen l'ordenació estructural, bastarà la simple remissió d'actuacions a la conselleria competent en urbanisme perquè procedisca a publicar i notificar la seua aprovació i adjudicació.

7. L'acord d'aprovació i adjudicació, després de complir els tràmits assenyalats en els apartats anteriors, es notificarà als que consten com interessats en les actuacions, sense perjudi de la comunicació que s'indica en l'article 166 de la present llei, i en tot cas als que hagueren participat en el concurs. S'insertarà així mateix anunci en els diaris oficials assenyalats en l'article 132 donant compte de la dita adjudicació i aprovació."

Article 138. Formalització del contracte per al desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada

1. En el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació i adjudicació del programa a l'adjudicatari, es procedirà a la formalització en document administratiu del contracte per al desplegament i execució del Programa d'Actuació Integrada.

2. Amb anterioritat a la formalització del contracte, l'urbanitzador haurà d'acreditar davant de l'administració la constitució de la garantia definitiva, en la forma i quantia que s'establisquen en les bases reguladores del programa.

3. Els contractes que se suscriuen per al desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada hauran d'incloure en les seues clàusules, com a mínim, una referència a les qüestions següents:

- a) Identificació de l'Ajuntament i de l'urbanitzador, amb indicació de les dades relatives a la seua personalitat jurídica i capacitat.
- b) Data de l'acord d'aprovació i adjudicació del Programa d'Actuació Integrada, amb menció expressa de l'acord d'aprovació definitiva autonòmica, si és el cas.
- c) Descripció de l'objecte, incloent les prestacions que l'urbanitzador s'obliga a realitzar durant l'execució del programa.
- d) Desglossament de les càrregues d'urbanització.
- e) Mode de retribució a l'urbanitzador a compte de la propietat beneficiària del programa
- f) Terminis totals i parcials de desplegament i execució del programa.
- g) Documentació a presentar per l'urbanitzador en cada certificació ordinària de càrregues d'urbanització a repercutir als propietaris afectats.
- h) Garantia definitiva constituïda per l'urbanitzador.
- i) Conformitat de l'urbanitzador amb les bases particulars reguladores del programa.
- j) Règim de penalitats per demora de l'urbanitzador.
- k) Qualsevol altra clàusula que l'Ajuntament considere necessari establir, respectant en tot cas el que disposen les bases particulars reguladores del programa.

4. El document de formalització serà firmat per l'Alcalde i l'urbanitzador, annexant al mateix un exemplar de les bases particulars reguladores del programa.

5. La Conselleria competent en matèria d'urbanisme aprovarà mitjançant una Orde un model tipus de contracte per al desplegament i execució dels Programes d'Actuació Integrada.

Article 139. Adjudicació connexa o condicionada

1. Els programes poden aprovar-se condicionats a l'efectiva realització de determinacions pròpies d'altres actuacions prèviament o simultàniament programades, sempre que estiga prou garantit el compliment d'aquelles condicions connexes i es preveja una adequada coordinació entre les respectives actuacions. Tals circumstàncies hauran d'especificar-se amb claredat en les Bases particulars reguladores del programa.

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, así mismo, 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 constituída 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 connexa 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. L'adjudicació així condicionada imposarà les obligacions econòmiques necessàries per a compensar els afectats per l'actuació més costosa a càrrec dels d'altres que es beneficien d'aquella pel fet de concentrar-se en esta obres o sobrecostos de comuna utilitat.

3. L'incompliment per l'urbanitzador principal de les condicions que afecten el desenvolupament d'una altra actuació connexa podrà donar lloc a la suspensió d'estos dos programes. L'adjudicatari d'un programa condicionat haurà de comprometre's a assumir pel seu risc i perill esta eventualitat, encara que podrà fer reserva del dret a subrogar-se, arribat el cas, en el lloc de l'urbanitzador principal, amb els requisits establits en esta llei respecte de la cessió de l'adjudicació.

Article 140. Garanties

1. Els que desitgen participar en el procediment de licitació d'un Programa d'Actuació Integrada, hauran de constituir, en la forma i als efectes previstos en el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, una garantia provisional equivalent al 2 per cent de l'estimació aproximada de les càrregues del programa, estimació que serà realitzada amb caràcter previ per l'Ajuntament.

2. La garantia provisional respondrà del manteniment de les propostes de programa pels licitadors fins a l'adjudicació, i de la proposta de l'adjudicatari fins a la formalització del corresponent contracte.

3. Tot Programa d'Actuació Integrada ha d'assegurar el compliment de les seues previsions, ja siga per mitjà de crèdit compromés a càrrec del presupost d'una Administració o bé, en els supòsits de gestió indirecta, amb garantia financera o real prestada i mantinguda per l'urbanitzador, per un valor mínim del 10 per cent del valor de les càrregues d'urbanització. Els Ajuntaments podran elevar esta garantia fins a un màxim del 20 per cent, en aquells supòsits en què raons d'interès públic degudament justificades en l'expedient ho aconsellen.

4. La garantia establida en l'apartat anterior tindrà el caràcter de definitiva, regint-se la seua forma de constitució i efectes pel que estableix el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

Secció 6a.

Cessió, resolució i caducitat dels programes d'actuació integrada

Article 141. Cessió de l'adjudicació

1. L'urbanitzador, amb l'autorització expressa prèvia de l'administració actuant i per mitjà d'escriptura pública, pot cedir esta condició en favor de tercer que se subrogeu en tots els seus drets i obligacions davant dels propietaris de sòl i davant de la mateixa administració. Perquè esta cessió pugui produir-se, el cessionari haurà de reunir els mateixos requisits exigits per esta llei per a ser urbanitzador, a més d'aquells mèrits i condicions personals del cedent que van ser rellevants per a l'adjudicació del programa.

2. L'administració actuant podrà denegar la cessió si menyscaba l'interès general o comporta defraudació de la pública competència en l'adjudicació. Ateses les circumstàncies del cas, podrà acordar la resolució de l'adjudicació en els termes previstos en l'article següent i establir la gestió directa com a modalitat d'execució del programa.

3. La cessió parcial, per a tram o porció minoritària de l'actuació, requereix que entre cedent i cessionari assumisquen, solidària o mancomunadament, una programació degudament coordinada i un conjunt de compromisos que satisfacen les exigències de la programació originària.

Article 142. Subcontractació

1. L'urbanitzador podrà subcontractar amb tercers la realització parcial de les prestacions corresponents al Programa d'Actuació Integrada que tinga per convenient, en els termes establits en el text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, i en les bases reguladores del programa, havent de donar compte d'això a l'Ajuntament.

2. Els subcontractistes quedaran obligats davant de l'urbanitzador, que assumirà la total responsabilitat de l'execució del programa enfront de l'administració.

3. L'urbanitzador no podrà en cap cas subcontractar l'execució parcial del Programa d'Actuació Integrada amb persones inhabilitades per a contractar o compreses en algun dels supòsits de l'article 20 del text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

Article 143. Penalitats per incompliment. Resolució de l'adjudicació del programa

1. La demora injustificada durant la realització i terminació de les obres, excepte les pròrrogues que pertocuen, serà objecte d'anàlogues penalitats a les previstes en la legislació general de contractació administrativa relativa al

2. La adjudicació así condicionada impondrà 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 sobrecostos de común utilidad.

3. El incumplimiento por el Urbanizador principal de las condiciones que afectan al desarrollo de otra Actuación conexas 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 ciento 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 ciento del valor de las cargas de urbanización. Los ayuntamientos podrán elevar esta garantía hasta un máximo del 20 por ciento, 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 6ª

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 subroge 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

contracte d'obres, sense perjudi de les regles que, seguidament, s'establixen. En igual termini al previst en esta legislació escaurà la resolució de l'adjudicació. La demora en l'inici de l'execució material de les obres per negligència de l'urbanitzador en la realització de les actuacions preparatòries de gestió urbanística serà penalitzada amb un 1 per mil per dia natural de demora respecte a l'import previst en concepte de benefici i despeses de gestió. La inactivitat injustificada de l'urbanitzador durant un període de sis mesos consecutius o nou alterns determinarà la resolució de l'adjudicació.

2. Seran causes de resolució de l'adjudicació del programa, les derivades de la incapacitat legal sobrevinguda de l'urbanitzador per a l'acompliment de la seua tasca i les altres previstes en la legislació general aplicable a les relacions amb l'administració, incloent la falta de prestació de garanties o de subscripció del contracte que formalitze els compromisos contraïts davant d'esta, com també l'incompliment greu d'estos, i també, les següents:

a) La comissió per l'urbanitzador d'infraccions urbanístiques o ambientals greus o molt greus en relació amb l'àmbit programat.

b) L'obstaculització per l'urbanitzador de l'exercici dels drets i deures urbanístics dels afectats per la programació o la realització de pràctiques manifestament restrictives de la competència en el mercat immobiliari relacionades amb el programa.

c) L'incompliment greu dels deures essencials de l'urbanitzador directament imposats per esta llei.

d) La caducitat del programa per transcurs del termini total per a escometre'l i, si és procedent, la pròrroga.

e) El mutu acord entre l'administració actuant i l'urbanitzador, sense perjudi de les indemnitzacions que, si és procedent, pertocquen en benefici dels propietaris de terrenys o altres afectats.

f) El descobriment de condicions territorials no tingudes en compte en acordar la programació i que facen legalment inviable la prossecció d'esta, sense perjudi de les compensacions que, si és procedent, pertocquen o de la possibilitat d'esmenar-ne les previsions, si això fora possible, sense desvirtuar-les substancialment.

g) La resolució anticipada de l'adjudicació per a la seua gestió directa per causa justificada d'interés públic, sense perjudi de les compensacions econòmiques a què done lloc i que haurà d'avaluar l'acord corresponent.

h) La suspensió de llicències en l'àmbit programat, l'aprovació de plans o projectes incompatibles amb el desenvolupament del programa, com també les resolucions administratives que impedisquen prosseguir-lo o paralitzen el seu desenvolupament material o econòmic per inactivitat de l'administració durant més de sis mesos i de mode rellevant, tenint dret l'urbanitzador a instar la resolució amb les compensacions procedents.

i) La renúncia de l'urbanitzador davant d'una retaxació de càrregues fundada en causa legal que implique un increment de l'import de les càrregues previst en la proposició jurídicoeconòmica superior al 20 per cent.

3. L'administració actuant, en resoldre l'adjudicació, podrà acordar que l'urbanitzador continue l'execució del programa baix les mateixes condicions, durant el temps indispensable per a evitar perjudis a l'interés públic.

4. La resolució de l'adjudicació l'acordarà per l'administració actuant, amb el dictamen previ del Consell del Territori i el Paisatge, que podrà ser instat també per l'urbanitzador. Sense perjudi de les responsabilitats econòmiques que pertocquen, això determinarà la cancel·lació de la programació i la subjecció de l'àmbit de l'actuació al règim del sòl urbanitzable sense programació. El corresponent acord, a més i quan pertoque, haurà de:

a) Declarar, de conformitat amb el referit dictamen, l'edificabilitat d'aquells solars el propietari del qual haja contribuït prou a les càrregues d'urbanització.

b) Iniciar el procediment per a la reclassificació d'aquells terrenys en què, atés allò que s'ha avançat de les obres d'urbanització, siga possible concloure-les en el règim propi de les actuacions aïllades.

c) Incoar, si s'estima oportú, les actuacions necessàries per a acordar una nova programació del terreny en què el nou urbanitzador, o l'administració en cas d'optar-se per la gestió directa, assumisca les obligacions de l'antic, afectant els béns i recursos resultants de la liquidació de la programació cancel·lada que havia d'executar, la que la substituïssa o, en un altre cas, i excepte perjudi per a l'interés públic o tercer sense culpa, disposar:

1r) La devolució de la contribució a les càrregues d'urbanització efectivament satisfetes i no aplicades a la seua destinació, als propietaris de terrenys en què no s'haja d'escometre una nova programació, prèvia modificació pel mateix procediment seguit per a la seua adopció dels corresponents actes administratius dictats per a l'execució del programa cancel·lat; o

2n) La compensació que siga pertinent als propietaris que hagen contribuït a les càrregues d'urbanització a càrrec de l'execució de les garanties prestades per l'antic urbanitzador, quan esta pertoque.

3r) Començar, si és procedent, la tramitació dels procediments declaratius de l'incompliment de deures urbanístics que siguen pertinents.

va 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 manifestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el Programa.

c) El incumplimiento grave de los deberes esenciales del Urbanizador directamente impuestos por esta Ley.

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 paralizen 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 retaxación 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 ciento.

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 subjección 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 concluirlos 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 l'efecte del que preveu el present apartat, l'administració, en cas de mantindre la gestió indirecta del programa, podrà requerir els que van formular proposicions jurídicoeconòmiques a l'alternativa tècnica seleccionada, per l'ordre derivat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació de l'article 135, a fi que accepten l'adjudicació i prossegueixen l'execució del programa. Subsidiàriament, l'administració actuant podrà acordar l'inici d'una nova licitació sobre l'alternativa tècnica seleccionada pel procediment previst en l'article 130 i següents d'esta llei, o declarar la caducitat del programa.

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

Secció 7a

Registre de Programes i Agrupacions d'Interés Urbanístic

Article 144. Les agrupacions d'interés urbanístic

1. Els propietaris de terrenys podran associar-se com a agrupació d'interés urbanístic sempre que complisquen els requisits següents:

a) Integrar els propietaris de terrenys que representen almenys la mitat de la superfície afectada per una iniciativa urbanitzadora, la qual cosa s'acreditarà per mitjà de la incorporació a l'escriptura pública de constitució del pla parcel·lari cadastral de l'àmbit de l'actuació en què apareguen identificades les finques afectades.

b) Tindre per objecte:

1.º) Concórrer al concurs per a l'adjudicació d'un Programa d'actuació integrada"

2.º) Col·laborar amb l'urbanitzador de forma convinguda amb este.

c) Tindre poder dispositiu sobre els terrenys dels propietaris integrats. En el cas previst en l'ordinal 1r) de l'apartat anterior, l'efectiu compliment d'este requisit requereix que els propietaris que s'integren tinguen la lliure disposició dels seus terrenys i els afecten als fins i obligacions de l'agrupació d'interés urbanístic. Esta afectació podrà ser anotada en el Registre de la Propietat i haurà de ser-ho en el cas que l'agrupació aspire a la condició d'urbanitzador, i ha de verificar-se este requisit abans de produir-se l'adjudicació.

d) Haver formalitzat la seua constitució en escriptura pública, que incorporarà els seus estatuts i haurà d'inscriure's en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic dependent de la conselleria competent urbanisme. La inscripció en el Registre d'Agrupacions d'Interés Urbanístic, dotarà l'agrupació de personalitat jurídica pública. No obstant això, es regirà pel dret privat excepte pel que fa a la seua organització, formació de voluntat dels seus òrgans i relacions amb l'administració actuant.

e) Haver reconegut el dret a adherir-se com associat a favor dels tercers propietaris afectats per la iniciativa en les mateixes condicions i anàlegs drets als propietaris fundadors. Per a la legítima constitució de l'agrupació no serà necessària l'aprovació prèvia de la delimitació de la unitat d'execució que es pretenga gestionar, si bé, la seua eficàcia, a l'efecte d'esta llei, depèn de l'efectiva concurrència de tots els requisits exigits en este article una vegada s'aprove definitivament el programa corresponent.

2. Les alteracions dels estatuts i dels seus òrgans representatius hauran de ser remesos al Registre d'Agrupacions, que prendrà constància d'estes.

Els terrenys inclosos dins d'una agrupació d'interés urbanístic inscrita i l'objecte dels quals siga el desenvolupament d'una determinada unitat d'execució, no podran formar part d'una altra agrupació que afecte el mateix àmbit, llevat que este s'altere, en mes o en menys, per a formular una nova proposta de programa.

3. Els terrenys incorporats a l'agrupació d'interés urbanístic quedaran vinculats realment als fins d'aquesta fins que la haja sigut objecte de liquidació.

Article 145. Registres de Programes i Agrupacions d'Interés Urbanístic

1. La conselleria competent en urbanisme portarà de forma independent un Registre de programes i un altre d'agrupacions d'interés urbanístic. Estos registres seran públics i l'accés a ells s'haurà d'ajustar al que estableix la legislació vigent sobre règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. Els Programes d'Actuació Integrada que hagen sigut objecte d'aprovació definitiva, una vegada formalitzat el contracte, hauran de ser remesos al Registre de Programes a fi de la seua inscripció. Per a la seua correcta inscripció hauran d'acompanyar una còpia del contracte i de la proposició jurídica econòmica. La remissió del mateix habilita per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva. Si el Programa és d'aprovació municipal la dita remissió determinarà els efectes previstos en l'article 56 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local. La denegació de la inscripció d'un Programa només podrà acordar-se per causa d'il·legalitat manifesta i serà degu-

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 7ª

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 1º) del apartado anterior, el efectivo cumplimiento de este requisito requiere que los propietarios que se integren 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 jurídica-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 concurrència 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 sido 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 artículo 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 solo podrá acordarse por causa de ilegalidad mani-

dament notificada a l'Ajuntament afectat i produirà els mateixos efectes previstos en l'article 65 de l'esmentada Llei.

Secció 8a

Programes per al desenrotllament d'actuacions aïllades

Article 146. Programes per al desenrotllament d'actuacions aïllades

1. Les iniciatives de programes per al desenrotllament d'actuacions aïllades, en sòl urbà, només podran abraçar aquelles parcel·les que reunisquen els requisits exigits per a la parcel·la mínima edificable segons el planejament vigent, i serà admissible la inclusió de sòls confrontants que no tinguin la consideració, per ells mateixos, de parcel·la mínima edificable. Les iniciatives de programa per al desenrotllament d'actuacions aïllades escauran en els supòsits següents:

a) Quan requerisquen l'execució d'obres públiques d'urbanització perimetral a la parcel·la que estiguen pendents de realitzar i afecten distintes propietats entre les quals no hi haja acord sobre el mode de compliment dels seus deures urbanístics.

b) Quan, fins i tot estant executada la urbanització perimetral, es requereisca, per a edificar la parcel·la la regularització de límits i no hi haja acord voluntari entre els afectats.

c) Quan, fins i tot estant executada la urbanització perimetral, calga repartir justament els costos i beneficis entre els propietaris afectats i no hi haja acord voluntari entre estos.

d) Com a conseqüència de trobar-se l'immoble sotmés a règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

2. La iniciativa per a la formulació del programa pot ser pública o privada.

3. Les administracions públiques, per elles mateixes o mitjançant els seus organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic, per mitjà de la gestió directa, o els mateixos particulars a través de la gestió indirecta, podran promoure iniciatives de programa per al desenrotllament d'actuacions aïllades, en sòl urbà.

4. El promotor d'una iniciativa de programa d'actuació aïllada haurà d'acreditar la disponibilitat civil sobre terrenys suficients per a assegurar que edificarà la parcel·la, objecte de l'actuació, i que ho farà en un termini inferior a tres anys. S'exceptua l'exigència de disponibilitat civil sobre els terrenys, quan estos estiguen en règim d'edificació o rehabilitació forçosa. En sòl urbà en centres històrics delimitats, es considerarà acreditada la disponibilitat civil sobre terrenys quan es tinga la titularitat d'almenys el 10 per 100 de la propietat.

5. L'adjudicatari del programa quedarà subjecte a l'estatut de l'urbanitzador regulat en esta llei per a les actuacions integrades, sense perjudi del que disposen els articles següents.

Article 147. Regles generals del programa d'actuació aïllada

1. L'alternativa tècnica d'estos programes consistirà en un avantprojecte per a l'edificació o rehabilitació, segons pertoque, complementada, si és procedent, amb algun d'estos documents: pla de reforma interior, estudi de detall, projecte d'obres ordinàries per a completar la urbanització necessària i projecte de reparcel·lació, ordinària, econòmica o horitzontal o projecte d'expropiació per taxació conjunta.

En el cas dels programes d'actuació aïllada a què es referixen els apartats 1.a) i 1.b) de l'article anterior, l'alternativa tècnica haurà de contindre un projecte d'urbanització o, si és procedent, d'obres ordinàries, i un projecte de reparcel·lació.

2. La proposició econòmica versarà sobre el preu d'adquisició de l'immoble, sobre la participació dels propietaris en el desenrotllament del programa i, si és procedent, les condicions de realotjament als residents.

3. Es preferirà la proposició jurídicoeconòmica que oferisca i garantisca millors condicions econòmiques i facilitats de realotjament a la totalitat dels propietaris i titulars de béns o drets afectats.

Subsidiàriament, i llevat que l'immoble es trobe incurs en règim d'edificació o rehabilitació forçosa, es preferirà la que estiga abonada per una major part alícuota del valor conjunt dels béns o drets afectats, superant en un quint el valor de l'oferta següent.

Si cap supera este marge d'avantatge, es preferirà el que tinga el suport explícit d'un nombre més gran de propietaris i titulars de béns o drets afectats.

Article 148. Legitimació per a la formulació de programes d'actuació aïllada respecte d'immobles no subjectes al règim d'edificació i rehabilitació forçosa ni inclosos en àrees de rehabilitació

A l'efecte d'esta llei, té la disponibilitat civil que legitima la formulació d'estos programes qui tinga poder de disposició sobre propietats que, respecte de la superfície de l'àrea de repartiment uniparcel·laria descrita en l'article 55.2.c, siguin suficients per a ser adjudicatari de finca resultant en la reparcel·lació, d'acord amb l'article 174.6. Qui tinga una propietat minoritària o la

fiesta y será debidamente notificada al ayuntamiento afectado y producirá los mismos efectos previstos en el artículo 65 de dicha ley.

Sección 8ª

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 pro-

seua disponibilitat civil podrà concursar amb alternatives en competència o proposicions juridicoeconòmiques una vegada iniciat el procediment.

Article 149. Garanties

1. L'adjudicatari del programa d'actuació aïllada ha de garantir, el cost de les indemnitzacions, preus justos i despeses de reallojament necessaris per a realitzar l'actuació, la totalitat del cost de les obres d'urbanització complementàries i un 7 per cent del cost de les obres d'edificació. Este percentatge es podrà augmentar, fins a un 25 per cent segons criteri raonat de l'administració, quan l'obra comporte singulars responsabilitats en la rehabilitació d'elements protegits d'especial interès.

2. S'exceptua l'aplicació de les garanties anteriors en els casos de gestió directa, a l'administració pública quan actue per ella mateixa o mitjançant les seues entitats, o de les seues empreses de capital íntegrament públic.

3. Cada fiança es tornarà quan es complisca el compromís assegurat. No obstant això, les garanties prestades per compte de l'adquisició forçosa d'immobles hauran de mantindre's en un quint del seu import fins a la ferma-se del preu just o indemnització.

TÍTOL III

Activitat urbanística d'execució del planeament

Article 150. Caràcter públic de l'activitat

L'activitat d'execució del planeament urbanístic és una funció pública per la qual es transforma el medi físic per a adaptar-lo a les previsions del planeament urbanístic i es complixen els fins d'equidistribució de beneficis i càrregues i recuperació per la comunitat de les plusvàlues. Els particulars podran participar en esta activitat amb la formulació d'iniciatives o l'assumpció dels procediments de gestió en la forma i condicions regulats en este títol, amb respecte, en tot cas a les determinacions de l'ordenació estructural i detallada establides en el planeament vigent.

Article 151. Precedència de l'aprovació del planeament a executar

1. Tota activitat d'execució del planeament urbanístic haurà de ser precedida de l'aprovació del corresponent pla o programa.

2. En el cas dels programes que incorporen instruments de planeament espacial de desenvolupament o projectes d'urbanització, la tramitació de tots estos podrà produir-se simultàniament.

3. La urbanització i la posterior o simultània edificació del sòl subjecte a actuacions integrades requereix la prèvia concurrència de dos requisits:

a) L'aprovació d'una ordenació detallada que pot estar prèviament determinada en el Pla General, o establir-se per mitjà de plans parcials o plans de reforma interior.

b) La programació per a executar esta ordenació, per mitjà de l'aprovació definitiva del corresponent programa per al desenvolupament d'actuacions integrades, necessari per a legitimar la urbanització.

CAPÍTOL I

Projectes d'urbanització

Article 152. Projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització definixen els detalls tècnics de les obres públiques previstes pels plans. Es redactaran amb precisió suficient per a poder, eventualment, executar-los baix la direcció d'un tècnic distint del seu redactor. Tota obra pública d'urbanització, ja siga integrada o aïllada, exigeix l'elaboració d'un projecte d'urbanització, la seua aprovació administrativa i la prèvia publicació d'esta en el butlletí oficial de la província i en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Article 153. Subjecció del projecte d'urbanització a les determinacions del planeament que desenvollop

1. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvollop, sense perjudi que puguen efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i subsòl en l'execució material de les obres. Si l'adaptació comporta alterar determinacions sobre ordenació o règim del sòl o l'edificació, ha de legitimar-se tramitant una modificació de planeament.

2. En cap cas els projectes d'urbanització poden contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

Article 154. Iniciativa

Els projectes d'urbanització per a l'execució d'actuacions integrades es regixen per les regles d'iniciativa aplicables a plans parcials i programes. Els que tinguen per objecte actuacions aïllades poden ser promoguts per qualsevol interessat per a la seua tramitació al costat de la sol·licitud de llicència d'obres.

tividad 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 ciento del coste de las obras de edificación. Este porcentaje se podrá aumentar, hasta un 25 por ciento según criterio razonado de la administración, cuando la obra conlleve singulares responsabilidades en la rehabilitación de elementos protegidos de especial interès.

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 previsions 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 este Título, 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 prèvia concurrència 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 prèvia publicació de esta 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 previsions 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.

Article 155. Tramitació i aprovació de projectes d'urbanització

1. Els Projectes d'Urbanització que desenvolupen Programes d'Actuació Integrada prèviament aprovats requeriran d'aprovació municipal específica.

2. Els projectes d'urbanització d'actuacions aïllades les aprovarà el municipi pel procediment que disposen les ordenances municipals. En defecte d'estes s'aplicaran estes regles:

a) Si el projecte té per objecte l'ampliació de viaris i xarxes de servici confrontants, ajustada a les qualitats i característiques que ja estan presents en carrer obert al públic i habituals en la urbanització de la zona, segons normes o criteris generals exigits per l'ajuntament, s'aplicarà el que disposa l'apartat 4 del present article.

b) Si es tracta d'urbanitzar algun element singular o realitzar obres especials en entorns que presenten algun valor estètic cultural o paisatgístic, es tramitaran com si foren projectes d'urbanització per al desenvolupament d'actuacions integrades.

3. Amb independència dels projectes d'urbanització, podran redactar-se i aprovar-se, conforme a la normativa del ens interessat, projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar integralment el conjunt de determinacions d'un pla d'ordenació.

4. Quan es tracte de projectes d'obra pública per a la mera reparació, renovació o introducció de millores ordinàries en obres o servicis ja existents, sense alterar la destinació urbanística del sòl, serà innecessària l'exposició al públic després de l'aprovació administrativa prèvia.

5. La tramitació dels projectes referits en els punts 2, 3 i 4, si són per a la urbanització simultània a l'edificació, es farà juntament amb la llicència d'obres. La publicació de les resolucions aprobatories d'estes, poden efectuar-se per llistes periòdiques trimestrals conjuntes per a tots els del període corresponent.

6. Al seleccionar una proposta de programa d'actuació integrada, els Ajuntaments podran introduir modificacions en el contingut del projecte d'urbanització presentat pel concursant seleccionat com a urbanitzador.

7. Si com a conseqüència de les modificacions que l'Ajuntament pretenguera introduir s'incrementara el cost de les obres d'urbanització en més d'un 20% del pressupost del projecte originari presentat pel concursant seleccionat com a urbanitzador, s'haurà de convocar un nou concurs per a la selecció de i aprovació del programa d'actuació integrada que es tracte.

Article 156. Documentació dels projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització hauran de comprendre els documents següents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
- b) Plànols d'informació i de situació en relació amb el conjunt urbà.
- c) Plànols de projecte i de detall.
- d) plec de condicions tècniques.
- e) Mesuraments.
- f) Quadres de preus descompostos.
- g) Pressupost d'execució material amb detall de les unitats d'obra.

2. A l'efecte d'esta llei, els avantprojectes d'urbanització hauran de comprendre la documentació indicada en els anteriors apartats a) fins al e).

Article 157. Obres d'urbanització el desenvolupament tècnic de les quals ha de preveure el projecte d'urbanització

1. Els plans i programes establiran les obres i servicis urbanístics que constitueixen la urbanització, el seu abast i nivells de qualitat.

2. En compliment dels plans i programes, les obres d'urbanització que s'han d'incloure en el projecte d'urbanització seran les següents:

- a) Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i tractament d'espais lliures, i mobiliari urbà i senyalització.
- b) Xarxes de distribució d'aigua potable, de reg i d'hidrants contra incendis.
- c) Xarxa de clavegueram per a aigües residuals i sistema d'evacuació d'aigües pluvials
- d) Xarxa de distribució d'energia elèctrica, gasificació i comunicacions.
- e) Xarxa d'enllumenat públic.
- f) Jardineria, arbratge i ornamentació en el sistema d'espais lliures.

3. Els projectes d'urbanització hauran de resoldre l'enllaç dels servicis urbanístics amb els de la xarxa primària i acreditar que tenen capacitat suficient per a atendre'ls. En els servicis de titularitat privada s'acreditarà la disponibilitat real de subministraments per part de les empreses titulars del servici.

4. Els projectes d'urbanització per a actuacions integrades resoldran totes les necessitats de connexió i integració de l'actuació en el seu entorn territorial o urbà i les altres exigències establides en el corresponent programa.

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% 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.

CAPÍTOL II

Execució del programa per al desenrotllament de l'actuació integrada

Secció 1a
Prerogatives de l'administració*Article 158.* Prerogatives de l'administració en l'execució dels programes

Els ajuntaments ostentaran la prerrogativa d'interpretar els contractes per al desplegament i execució dels programes d'Actuació Integrada, resolent aquells dubtes que es plantegen en el seu compliment, dins dels límits i amb subjecció als requisits establits en la present llei. Els seus acords seran immediatament executius i posaran fi a la via administrativa. Amb anterioritat a la resolució dels incidents que es plantegen durant l'execució i el desenrotllament de les prestacions corresponents al programa, s'haurà de donar audiència a l'urbanitzador.

Article 159. Principi de risc i ventura

L'execució del Programa d'Actuació Integrada es realitzarà a risc i ventura de l'urbanitzador, sense perjudi del que disposa l'article 168 per a la retaxació de càrregues.

Secció 2a
Contractació de les obres d'urbanització
i determinació dels costos d'urbanització*Article 160.* Licitació de les obres d'urbanització

1. L'empresari constructor serà seleccionat conforme al que estableix l'article 120 de la present llei.

2. Els costos que per l'obra d'urbanització es giren per mitjà de quotes d'urbanització als propietaris, s'ajustaran als que resulten de la liquidació real del contracte, executant-se en règim de transparència comptable, la qual cosa haurà de ser fiscalitzat per l'administració actuant en els termes que es determinen reglamentàriament.

3. La selecció de l'empresari constructor correspon a l'urbanitzador, havent de realitzar-se baix fe pública notarial, almenys, la presentació de les ofertes, l'obertura pública de les pliques i la garantia de la integritat de la documentació presentada pels licitadors.

4. El plec de clàusules particulars i de prescripcions tècniques que hagen de regir el concurs de selecció de l'empresari constructor seran comunicades per l'urbanitzador a l'Ajuntament, el qual les ratificarà o rectificarà, amb audiència prèvia succinta de l'urbanitzador en cas de rectificació, en un termini màxim de 15 dies. Transcorregut el termini sense que l'Ajuntament s'haja pronunciat expressament s'entendrà ratificada la proposta. L'Ajuntament només podrà rectificar la proposta de l'urbanitzador per disconformitat de la mateixa amb disposicions legals o reglamentàries.

5. La resolució de l'Ajuntament a què fa referència l'apartat anterior és immediatament executiva i posa fi a la via administrativa, i el seu incompliment per l'urbanitzador és causa de resolució del contracte per al desplegament i execució del programa, amb confiscació de la garantia definitiva.

6. Una vegada tramitat el procediment per a la selecció de l'empresari constructor per l'urbanitzador, i amb caràcter immediatament anterior a l'adjudicació, l'urbanitzador comunicarà la proposta d'adjudicació a l'Ajuntament, el qual la ratificarà o rectificarà, amb audiència prèvia succinta de l'urbanitzador i dels licitadors en cas de rectificació, en un termini màxim de 15 dies. Transcorregut el termini sense que l'Ajuntament s'haja pronunciat expressament s'entendrà ratificada la proposta. L'Ajuntament només podrà rectificar la proposta de l'urbanitzador per disconformitat de la mateixa amb disposicions legals o reglamentàries, aplicables o amb el plec de clàusules particulars o de prescripcions tècniques.

7. La resolució de l'Ajuntament a què fa referència l'apartat anterior és immediatament executiva i posa fi a la via administrativa, i el seu incompliment per l'urbanitzador és causa de resolució del contracte per al desplegament i execució del programa, amb confiscació de la garantia definitiva.

8. Les relacions entre urbanitzador i empresari constructor tindran en tot cas naturalesa privada, aplicant-se a les mateixes el que estableix l'article 116 del Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny

9. La Conselleria competent en matèria d'urbanisme aprovarà mitjançant una Orde un model tipus de plec de clàusules particulars per a la selecció d'empresari constructor, incloent criteris d'adjudicació que valoren adequadament, entre altres l'oferta econòmica, el termini d'execució, la qualitat tècnica, les característiques estètiques o funcionals, l'adopció de mesures de control i gestió de qualitat i la qualitat ambiental en l'execució

CAPÍTULO II

Ejecución del programa para el desarrollo de la actuación integrada

Sección 1ª
Prerogativas de la administración*Artículo 158.* Prerogativas 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 retaxación de cargas.

Sección 2ª
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 pliques 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 succinta del urbanizador en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El ayuntamiento solo 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 cumplimiento 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 succinta del urbanizador y de los licitadores en caso de rectificación, en un plazo máximo de 15 días. Transcurrido el plazo sin que el ayuntamiento se haya pronunciado expresamente se entenderá ratificada la propuesta. El ayuntamiento solo podrá rectificar la propuesta del urbanizador por disconformidad de la misma con disposiciones legales o reglamentarias aplicables o con el pliego 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 cumplimiento 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.

Secció 3a

Drets i garanties dels propietaris i facultats de l'urbanitzador.

Article 161. Relació amb els propietaris

1. Les relacions entre urbanitzador i propietaris estaran subjectes als principis de bona fe i transparència. En qualsevol fase de la tramitació o execució del programa els propietaris tindran accés a la documentació i dret a rebre informació sobre el contingut d'este. Este dret podrà ser exercit tant davant de l'administració actuant, com davant de l'urbanitzador.

2. Les relacions entre urbanitzador i propietaris podran articular-se en els termes que lliurement convinguen, sempre que es respecte l'ordenació urbanística i la programació aprovada. La falta d'acord se suplirà amb les previsions d'esta llei.

Article 162. Participació del propietari en la urbanització i formes de cooperació

La participació del propietari en la urbanització es regirà, llevat que els interessats acorden una altra cosa, per les bases següents:

1. L'urbanitzador ha de suportar les càrregues de la urbanització en la mesura en què li siguin compensades pels propietaris.

2. Els propietaris afectats poden cooperar amb l'urbanitzador per mitjà de la compensació de les càrregues de la urbanització en alguna de les modalitats següents:

a) Per mitjà de cessió de terrenys. Les càrregues d'urbanització es compensaran a l'urbanitzador amb la proporció de terrenys que s'establisca en el programa, segons el coeficient de canvi establert en la proposició seleccionada en pública competència.

b) Per mitjà de pagament en metàl·lic que només pot ser imposat pel programa amb caràcter obligatori quan per consolidació de l'edificació o tractar-se d'àmbits prèviament reparcel·lats siga impossible la retribució en sòl o quan hi haja acord unànim dels afectats. Procedirà també la retribució en metàl·lic a sol·licitud del propietari interessat en esta.

c) El pagament mixt es produirà per mitjà del pagament d'una part en metàl·lic i la resta per mitjà de cessió de terrenys. El programa podrà imposar esta modalitat quan concorreguen parcialment les circumstàncies previstes en l'apartat anterior. També procedix esta modalitat de retribució per lliure acord entre els interessats i l'urbanitzador.

3. Els propietaris poden renunciar a l'adjudicació de finca resultant i sol·licitar una justa compensació per la pèrdua de la seua finca. La compensació serà fixada per l'administració, amb l'informe tècnic previ i segons criteris objectius, en el mateix acord aprovatori de la reparcel·lació atenant al valor real de la finca d'origen. Esta renúncia haurà de formalitzar-se per mitjà d'escriptura pública o compareixença administrativa, durant la informació pública de l'expedient de reparcel·lació, i podran acompanyar-se o condicionar-se a una proposta de taxació, formulada pel propietari.

Article 163. Facultats de l'urbanitzador

1. L'urbanitzador pot exercir les facultats següents:

a) Sotmetre a aprovació administrativa projectes d'urbanització, pressupostos de càrregues d'urbanització i, a falta d'acord amb els afectats, un o diversos projectes de reparcel·lació forçosa dins de l'àmbit de l'actuació, com també a ser oïda, abans d'esta aprovació.

b) Oposar-se a la parcel·lació i a l'edificació en l'àmbit de l'actuació, fins al ple compliment de les previsions del programa. L'atorgament d'estes llicències està subjecte a audiència prèvia de l'urbanitzador.

No podran atorgar-se llicències de parcel·lació o edificació en les unitats d'execució o per a terrenys sotmesos a actuacions integrades fins que, una vegada aprovat el corresponent programa, es complisquen les condicions legals previstes en aquest per fer-ho, i el titular de la parcel·la haurà d'haver contribuït proporcionadament a les càrregues de l'actuació i haver quedat garantida la urbanització d'esta parcel·la simultània, almenys, a l'edificació.

c) Exigir que els propietaris li retribuïsquen pagant-li quotes d'urbanització o cedint en el seu favor terrenys edificables dels que han de ser urbanitzats en desenvolupament de l'actuació

d) Sol·licitar l'ocupació directa dels terrenys subjectes a reparcel·lació i necessaris per a desenvolupar les infraestructures d'urbanització, en els termes prevists en l'article 187 d'esta llei.

2. L'urbanitzador, per a percebre dels propietaris el pagament de les seues retribucions, ha de presentar davant de l'administració actuant l'acreditació de les despeses generals suportades fins el moment i els corresponents certificats parcials d'execució d'obra. Sense perjudi d'això, l'urbanitzador pot avançar a l'ajuntament propostes dels comptes de liquidació provisionals, però l'ajuntament no podrà aprovar-ne la imposició fins tant no es verifique l'execució de la urbanització corresponent.

L'ajuntament haurà d'aprovar les quotes d'urbanització en el termini d'un mes des de la presentació per l'urbanitzador del certificat parcial d'obra cor-

Sección 3ª

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 previsions 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 concurren 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 previsions 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

responent. Transcorregut el termini sense l'aprovació, esta es considerarà aprovada per silenci administratiu. Per la seua banda, els propietaris hauran de pagar-les en el termini d'un mes des que se'ls notifiquen. El retard en el compliment d'estos dos terminis generarà interessos de demora a favor de l'urbanitzador.

3. L'urbanitzador serà responsable dels danys causats als propietaris o a altres persones com a conseqüència de la seua activitat o per falta de diligència en el compliment de les seues obligacions, excepte quan aquells tinguen el seu origen en una ordre directa de l'administració actuant, o en el compliment d'una condició imposada per aquella."

Article 164. Identificació dels béns, drets i titulars afectats per l'actuació integrada

1. Es consideren interessats en les actuacions d'execució del programa els que siguen titulars de béns i drets afectats per l'actuació, els que es personen en esta, i els que ho siguen per pública notorietat. A tots ells ha de comunicar l'urbanitzador les diverses actuacions que els afecten en desenrotllament del programa.

2. L'urbanitzador ha d'investigar les titularitats de les finques afectades per l'actuació amb raonable diligència professional. Els titulars de drets afectats per l'actuació tenen l'obligació d'informar-lo i documentar-li esta titularitat a fi d'exercir aquells al si d'esta. Els errors no denunciats durant els períodes d'informació pública no donaran lloc a retroacció de les actuacions, sense perjudici de les indemnitzacions que pectoquen.

3. Quan respecte d'una finca conste anotació registral preventiva de demanda sobre la seua titularitat, esta es considerarà litigiosa; quan no hi haja constància fefaent de la seua titularitat es considerarà desconeguda.

4. En els procediments de gestió urbanística s'observaran les presuncions i beneficis legals reconeguts als titulars de drets inscrits per la legislació hipotecària, i prevaldran, no obstant això, els mesuraments reals i actualitzats sobre les descripcions documentals que contradiguen la realitat.

5 Els propietaris i l'urbanitzador delimitaran els terrenys afectats quan hi haja dubtes que així ho justifiquen a la vista de les alegacions presentades. Les peticions de delimitació han d'efectuar-se durant el període d'informació pública del projecte de reparcel·lació i esta dur-se a terme en els deu dies posteriors a la finalització d'esta, amb presència en l'acte de delimitació dels tècnics redactors del projecte i els servicis tècnics que assessoren l'ajuntament. De l'acte de delimitació s'alçarà acta administrativa que s'inclourà en l'expedient de reparcel·lació.

6. Quan amb motiu de l'execució d'un programa d'actuació integrada o de qualsevol altre instrument de planejament definitivament aprovats, apareguen elements de valor ambiental, cultural o arqueològic subjectes a protecció per la legislació sectorial, i que no s'hagen tingut en compte en el projecte que s'ha d'executar, es portaran a terme les actuacions següents:

a) L'urbanitzador, l'empresa promotora o l'administració actuant adoptaran en el termini de quaranta-vuit hores les mesures necessàries per a salvaguardar de manera cautelar el bé o valor que haja de ser objecte de protecció, i el comunicaran a l'ajuntament i a la conselleria competent en urbanisme, qui al seu torn donarà compte a les competents en matèria de cultura i medi ambient.

b) La conselleria competent en urbanisme, en el termini de 10 dies des que reba la comunicació anterior, i després dels informes previs de les conselleries sectorialment competents, confirmarà les mesures adoptades o establirà les que considere convenients.

c) En el termini màxim de dos mesos des de la confirmació o adopció de mesures, i llevat que la conselleria competent en urbanisme n'autoritze la pròrroga, l'urbanitzador, l'empresa promotora o l'administració actuant presentaran davant d'aquella l'estudi d'impacte ambiental o estudi sobre els valors històrics o arqueològics de la troballa, referits específicament a l'element subjecte a protecció. En el termini màxim d'un mes des de la presentació dels estudis, i amb els informes oportuns previs de les conselleries competents en cultura i medi ambient, la conselleria competent en urbanisme emetrà resolució amb les mesures correctores o de protecció que, si és procedent, escaiga adoptar.

d) Si com a conseqüència de l'aplicació de les anteriors mesures, es produïra una alteració que comporte reducció de l'aprofitament urbanístic, juntament amb estes s'acordaran aquelles altres que, a través de l'oportuna modificació del planejament, restablisquen l'aprofitament urbanístic previst pel pla. Esta modificació es tramitarà d'acord amb el que preveu l'article 94 d'esta llei, però aplicant-li el procediment d'urgència de l'article 100.

Article 165. Drets i garanties dels propietaris

1. Els propietaris tindran dret a rebre, en tot moment, informació degudament documentada respecte als costos d'urbanització que hagen d'assumir. Podran, així mateix i per a la millor execució de tal Programa, sotmetre a consideració de l'administració actuant suggeriments i esmenes per a l'elaboració,

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 10 días desde que reciba la comunicación anterior, y previos los informes de las conselleries 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 aquella 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 conselleries 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 enmien-

correcció o modificació dels projectes i pressupostos expressats en l'apartat 1.a) de l'article 163, sempre que les posen també en coneixement de l'Urbanitzador.

2. El propietari que contribuïssa a les càrregues de la urbanització podrà exigir que l'Urbanitzador l'execute amb la diligència d'un bon empresari i que l'administració actuant tutele l'Actuació en els termes previstos per la Llei.

3. El dret dels propietaris afectats per l'Actuació es determinarà en funció del seu aprofitament subjectiu.

4. Quan el Programa es desenvolupi per gestió directa de l'administració, esta pot optar per l'expropiació forçosa, podent aplicar qualssevol formes de pagament del preu just de les previstes en la Llei d'Expropiació Forçosa de 16 de desembre de 1954 i en la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions.

5. Quan es donen les circumstàncies previstes en el Capítol III del Títol I, els propietaris tindran els drets que en el mateix es regulen.

6. Quan el preu a què s'adjudique el contracte a l'empresari constructor siga inferior al pressupostat en el Programa i la baixa supere un marge del 10 per cent, se suspendrà el cobrament als propietaris de quotes d'urbanització quant a l'excés pressupostat, a reserva de liquidació definitiva. Si esta confirmara un cost real inferior al pressupostat en el Programa, els propietaris que van retribuir en terreny tindran dret a la devolució de l'excés, en forma de compensació dinerària.

Article 166. Deure d'informació als propietaris afectats per a possibilitar l'exercici dels seus drets

1. Amb caràcter previ a la reparcel·lació dels terrenys, l'urbanitzador comunicarà fefaentment i individualment als propietaris l'aprovació del programa i haurà d'incorporar a esta comunicació els continguts següents:

a) Text del contracte subscrit amb l'administració actuant.
b) Expressió de les magnituds urbanístiques rellevants establides pel planejament, tals com dimensions de parcel·la mínima, aprofitament subjectiu i superfície mínima de terreny requerida per a obtenir l'adjudicació de finca de resultat independent.

c) Import global de les càrregues d'urbanització i del coeficient de canvi aprovat.

d) Informació sobre la possibilitat d'optar per la modalitat de retribució en metàl·lic; el mode, les condicions i el termini per a l'exercici d'esta opció; la quantia i contingut de l'aval o garantia que ha de prestar qui retribuisca en diners; i s'hauran d'emplaçar als propietaris perquè es pronuncien al respecte. Les magnituds econòmiques s'expressaran per metre quadrat de sòl i de sostre, sense perjudicar el dret del propietari a qui se sol·licitarà la presentació de la documentació acreditativa del seu dret. Es farà indicació que estos imports seran revisats quan siguin determinats els imports definitius corresponents a les despeses variables a què es referix l'article 126.j) d'esta llei. Igualment, es farà constar l'estimació preliminar de la repercussió unitària d'estes despeses variables i de la indemnització individualitzada que corresponga a l'interessat per construccions i plantacions invitant el propietari a què formule les alegacions documentades que tinga per convenient.

e) Recordatori als propietaris del deure legal de manifestar les situacions jurídiques que afecten les finques de la seua propietat, com també de facilitar la documentació necessària per a identificar-les, qualificar-les i, si és procedent, valorar-les.

2. La comunicació haurà d'informar almenys els propietaris d'edificacions consolidades del que disposa el capítol III del títol I d'esta llei.

3. Esta comunicació i les ulteriors hauran de ser practicades amb idèntiques garanties de constància i recepció que les establides per a les notificacions en la legislació estatal sobre règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú.

4. Sense perjudic de la comunicació a què es referixen els apartats anteriors, l'administració actuant notificarà als interessats l'acord d'aprovació del programa. La notificació informarà als propietaris del dret que tenen de recórrer en ulterior via contenciosa tant el programa com els actes que es produïsquen en aplicació d'este sobre la base que este no siga conforme a dret.

Article 167. Retribució a l'urbanitzador

1. L'urbanitzador serà retribuint amb parcel·les edificables, llevat que el programa disposa la retribució en metàl·lic o esta pertoque per aplicació dels números següents o per raó de l'acord entre el propietari i l'urbanitzador. Si el programa disposa que part de la retribució siga en metàl·lic i part en parcel·les, el relatiu a cada part es regirà per les respectives regles legals.

2. L'urbanitzador serà retribuint adjudicant-li la proporció dels terrenys edificables prevista en el programa, corregida, si és procedent, proporcionadament, si el pressupost de càrregues annex al projecte d'urbanització, per retaxació de càrregues, presentara diferències de cost respecte a l'estimat en este

das 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 ciento, se suspenderá el cobro a los propietarios de cuotas de urbanización en cuanto al exceso presupuestado, a reserva de liquidación definitiva. Si esta 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 possibilitar 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 perjudicar 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 posteriores 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, proporcionalmente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización, por retaxación de cargas, presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho

programa. Les despeses variables a què es referix l'article 126.j) i no tingudes en compte en calcular este coeficient també seran susceptibles de retribució en terreny al preu de canvi resultant d'este coeficient.

3. El propietari que opte pel pagament en metàl·lic haurà de notificar la seua opció a l'urbanitzador i a l'ajuntament per mitjà de sol·licitud formalitzada en document públic o per mitjà de compareixença administrativa. Disposarà per fer-ho d'un termini de dos mesos des que reba la comunicació regulada l'article anterior o des de l'aprovació del projecte d'urbanització, quan este no forme part de l'alternativa tècnica, i haurà de complir les regles següents:

a) La sol·licitud s'haurà d'acompanyar de garantia, real o financera, suficient, que assegure el desembossament de la retribució.

b) La garantia es prestarà pels mitjans que lliurement pacten els interessats i l'urbanitzador.

c) Si el sol·licitant adquireix, en escritura pública i en benefici de l'urbanitzador, l'obligació de pagar-li amb desembossament previ a l'exercici de qualssevol accions contra la liquidació de quotes d'urbanització, serà suficient garantia la prestada fins a un import equivalent al valor dels terrenys, sense urbanitzar, que es deixen així de retribuir en espècie. Les parcel·les que se li adjudiquen quedaran afectes al pagament de quota d'urbanització en proporció a l'import no garantit davant de l'urbanitzador. L'import garantit davant d'este podrà reduir-se en el moment i en la mesura en què siga suficient per a garantir els pagaments pendents.

4. La retribució en terrenys es farà efectiva per mitjà de la reparcel·lació, sense perjudi del que disposa el programa o llevat que els interessats i l'urbanitzador acorden una altra cosa. L'aprovació d'esta podrà ser prèvia a la del projecte d'urbanització quan els propietaris estiguen conformes amb la proporció de parcel·les que el corresponga percebre l'urbanitzador o quan el programa preveja la modalitat de retribució en metàl·lic. Les variacions en el cost de les obres per canvis en este projecte no imputables a la responsabilitat de l'urbanitzador i degudament aprovats, que sobrevinguen després de la reparcel·lació, se saldaran per mitjà de compensacions en metàl·lic. Quan, per tractar-se d'augment de cost, els corresponga pagar-les als propietaris, podran recaptar-se per mitjà de quotes d'urbanització.

Article 168. Càrregues d'urbanització

1. Són càrregues de la urbanització que tots els propietaris han de retribuir en comú a l'urbanitzador:

a) El cost de les obres enunciatades en l'article 157, com també les obres de connexió i integració territorial, externes o internes, necessàries per a cobrir els objectius imprescindibles del programa i el de conservació de les obres públiques d'urbanització des de la finalització d'estes fins a la seua recepció per l'administració municipal.

No obstant, l'Urbanitzador i els propietaris tindran dret a reintegrar-se dels costos que sufraguen per a extensions de les xarxes de subministraments, a càrrec de les companyies que presten el servei, excepte la part corresponent a les connexions pròpies de l'actuació. Tot això s'entén sense perjudi de les previsions que específicament estableix la reglamentació del corresponent servei. En tot cas, la posada a disposició d'instal·lacions o canalitzacions d'extensió de la xarxa a favor de companyies subministradores privades com a conseqüència d'una actuació urbanística se subjectarà al conveni que celebren amb l'Urbanitzador o amb l'administració actuant, on es reflectisquen les condicions de garantia de qualitat, competitivitat i lliure concurrència en la designació del cessionari de la xarxa de distribució i fixe la contraprestació que corresponga percebre de les dites companyies pels beneficis que així obtinguen.

b) Les obres de rehabilitació d'edificis o elements constructius imposades pel programa, sense perjudi del dret al reintegrament, a càrrec dels propietaris d'aquells, de la part del cost imputable al contingut del deure normal de conservació.

c) El cost de redacció i direcció dels projectes tècnics. Es consideren inclosos així mateix les despeses derivades de la tramitació o inscripció dels projectes en els registres corresponents.

d) El benefici empresarial de l'urbanitzador per la promoció de l'actuació, que en cap cas podrà superar el 10%, i les despeses de gestió per esta.

e) Els honoraris professionals que es generen a l'ajuntament en el procediment de programació pels informes tècnics i jurídics necessaris per a adoptar els acords administratius de programació, planejament i gestió.

2. Són despeses que afecten de forma individualitzada cada un dels propietaris, sense que constituïska remuneració a l'urbanitzador:

a) La part proporcional que li corresponga de les indemnitzacions que procedisquen per les obres d'urbanització preexistents i que siguen útils a l'actuació, així com per l'extinció de drets i destrucció de béns a conseqüència de l'execució del Planejament i, entre elles les derivades de la destrucció de construccions, instal·lacions, plantacions, edificacions i cessament i trasllat de les activitats.

b) Les despeses generades per la recaptació executiva de les quotes d'urban-

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 saldrán 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 enunciatadas 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 previsions que específicament 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 concurrència 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 consideren incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitació o inscripció 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%, 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 urba-

ització o derivades de la rescissió de qualssevol drets, contractes o obligacions que graven les finques o disminuisquen el seu valor en venda, seran suportades pels corresponents propietaris. L'anterior regla s'entendrà sense perjudici del dret estatal en matèria d'arrendaments no històrics i servituds predials.

c) Les despeses financeres suportades per l'urbanitzador com a conseqüència de l'ajornament del pagament de les quotes d'urbanització previst en l'article 181.4.

3. L'import màxim de les càrregues d'urbanització a què es refereix el punt 1 serà l'ofert en la proposició jurídica econòmica sense que pugui ser modificat a l'alça, excepte retaxació de càrregues. A l'efecte, la retaxació de càrregues exigirà la tramitació d'un procediment administratiu específic amb notificació i audiència de tots els propietaris afectats. La retaxació de càrregues no podrà comportar modificació o increment en la part d'estes corresponent al benefici empresarial de l'urbanitzador per la promoció de l'actuació.

4. Només serà motiu de retaxació el transcurs de dos anys des de la presentació de la proposició jurídicoeconòmica per motius no imputables a l'urbanitzador, i l'aparició de circumstàncies sobrevingudes que no s'hagen pogut prevore en el moment de la redacció d'esta.

Si el resultat de la retaxació supera el 20% de l'import de les càrregues previst en la proposició jurídicoeconòmica, la quantitat que excedisca d'este percentatge no podrà en cap cas repercutir-se als propietaris.

Secció 4a. Reparcel·lació.

Article 169. Reparcel·lació

1. Reparcel·lació és l'activitat d'execució del planejament que té per objecte la nova divisió de finques ajustada al planejament, per a adjudicar-les entre els afectats segons el seu dret.

2. La reparcel·lació podrà dur-se a terme de forma voluntària o forçosa, i podrà donar lloc a l'adjudicació de sòl resultant o a indemnització compensatòria o substitutòria de l'adjudicació de sòl.

3. La reparcel·lació forçosa té per objecte:

a) Regularitzar urbanísticament la configuració de finques.
b) Materialitzar la distribució de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística i retribuir l'urbanitzador per la seua labor, ja siga adjudicant-li parcel·les edificables, o bé, afectant les parcel·les edificables resultants a sufragar aquesta retribució.

c) Adjudicar a l'administració els terrenys, tant dotacionals com edificables, que legalment li corresponguen.

d) La permuta forçosa, en defecte d'acord, de les finques originàries dels propietaris per parcel·les edificables.

e) Si és el cas, materialitzar el compliment de la càrrega d'obtenir sòl no urbanitzable protegit a què es refereix la Llei 4/2004 de 30 de juny, de la Generalitat d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, en el cas que la reparcel·lació es produísca en execució d'un instrument de planejament que implique el canvi de classificació de sòl no urbanitzable a urbanitzable, establint els oportuns coeficients de ponderació de valor entre el sòl no urbanitzable i l'urbanitzable a què s'adscriu, d'acord amb la Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del Sòl i Valoracions.

4. Atentat al criteri de reparcel·lació utilitzat, l'adjudicació de les finques resultants es produirà:

a) Conforme a l'íntegre aprofitament subjectiu, deixant la parcel·la adjudicada subjecta al pagament de les càrregues de la urbanització.

b) Amb deducció de part d'este aprofitament, adjudicant esta part a l'urbanitzador com a retribució per la seua labor.

5. El projecte de reparcel·lació forçosa podrà ser formulat a iniciativa de l'urbanitzador o, d'ofici, per l'administració actuant.

6. L'àrea reparcel·lable, que podrà ser discontinua, es definirà en el mateix projecte de reparcel·lació i no necessàriament haurà de coincidir amb la unitat d'execució.

Article 170. Principis reguladors de la reparcel·lació

1. Són principis inspiradors de la reparcel·lació els següents:

a) La justa valoració dels béns i drets aportats
b) La proporcionalitat directa entre l'aprofitament objectiu de la finca adjudicada a un propietari i la superfície de la seua finca originària, segons l'aprofitament subjectiu del que per este siga titular.

c) La concentració de les adjudicacions en el cas que els propietaris siguen titulars de diverses finques aportades, reduint en la mesura que es pugui les adjudicacions en condomini, sense perjudici del criteri de proximitat en l'adjudicació.

2. El projecte de reparcel·lació procurarà el manteniment en el procés urbanitzador del nombre més gran de propietaris possible, reduint al màxim els supòsits d'indemnització substitutòria d'adjudicació.

Per això, es procurarà que l'ordenació detallada establisca, en la mesura que

nització o derivades de la rescissió 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 prevore en el momento de la redacción de la misma.

Si el resultado de la retasación superara el 20% 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 4ª 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 necesariamente 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 procurarà 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

ho permeten les característiques constructives de les tipologies edificatòries previstes, una parcel·la mínima d'acord amb els drets derivats de les superfícies de les finques originàries.

Article 171. Béns de titularitat pública

1. Els béns patrimonials de les Administracions públiques, així com els béns de domini públic adquirits onerosament, donaran lloc a la corresponent adjudicació d'aprofitament subjectiu a favor de les Administracions titulars de tals béns.

2. Els béns de domini públic no adquirits onerosament només generaran dret a aprofitament en el cas que la seua superfície fóra igual o inferior a la que resulte de l'execució del Pla. Si la superfície dels béns de domini públic preexistent fóra inferior a la resultant de l'execució del Pla, s'entendran substituïdes unes per altres i no es produirà adjudicació d'aprofitament subjectiu a l'administració per tal titularitat.

3. Quan en la unitat d'execució calga l'ocupació de béns de domini públic de titularitat d'una administració distinta de la local i la destinació urbanística d'estos siga distinta del fi a què estiguen afectats, l'administració actuant haurà de tramitar i resoldre o, si és procedent, a instar davant de la titular el procediment pertinent per a la mutació demanial o la desafectació, segons pertoque. La tramitació d'estos procediments no suspèn el tràmit del projecte de reparcel·lació.

4. Quan una actuació integrada presente, en el seu conjunt, un excedent d'aprofitament, este es compensarà per un dels següents mitjans segons l'ordre de preferència que, a continuació, s'expressa:

1r. Compensant reserves d'aprofitament que hagen sigut constituïdes per a la seua aplicació preferent a l'àmbit de l'actuació, per derivar de cessions anticipades de sòl en este mateix àmbit o efectuades per a realitzar obres de connexió o reforç d'esta actuació.

2n. Per mitjà de la cessió i equidistribució de sòls dotacionals necessaris per a la connexió i el reforç de l'actuació amb el seu entorn territorial.

3é. Compensant altres reserves d'aprofitament distintes de les enunciades en l'ordinal 1r segons l'ordre d'antiguitat amb què van ser constituïdes en el mateix terme municipal.

4t. En defecte de l'anterior, i a elecció degudament justificada de la Administració actuant, la compensació de l'excedent d'aprofitament podrà realitzar-se a través de l'algun dels següents mitjans:

a) Cessió i equidistribució, per transferència d'aprofitament, d'altres sòls dotacionals no inclosos en l'actuació. Si els sòls així cedits poden ser obtinguts per l'administració a càrrec d'una altra actuació concreta generaran, en benefici de l'administració, la corresponent reserva d'aprofitament.

b) Cessió de parcel·les edificables, en l'àmbit de l'actuació, que siguen adequades per als fins propis del patrimoni municipal de sòl.

c) Realització d'obres públiques constitutives d'objectiu complementari del programa, a càrrec de l'urbanitzador i sense perjudi de la liquidació que pertoque.

d) Compensació econòmica afecta al patrimoni municipal de sòl a compte de l'urbanitzador. En este cas, l'excedent d'aprofitament es valorarà, en la reparcel·lació, al mateix preu unitari que les indemnitzacions pagades als propietaris en substitució d'adjudicació en espècie i d'acord amb les normes generals de valoració de la legislació estatal.

Article 172. Criteris de definició de béns i drets

1. El dret dels propietaris serà proporcional a l'aprofitament subjectiu que corresponga a la superfície de les respectives finques que queden incloses dins de l'àrea reparcel·lable. En cas de discordança entre els títols i la realitat física prevaleix esta sobre aquells en l'expedient de reparcel·lació. Si és procedent, el dret dels propietaris serà equivalent a l'aprofitament que haja sigut objecte de reserva. En el cas que la reserva d'aprofitament s'haja constituït per raó de conveni per a la determinació del preu just d'una expropiació, l'eficàcia del conveni no requerirà aprovació municipal.

2. El projecte de reparcel·lació proposarà l'adjudicació de finca de resultat o porció indivisa d'esta als propietaris de finques aportades, encara que això determine la proposta d'adjudicació de finques resultants en règim de condomini. Els condomisins continguts en la proposta d'adjudicació podran quedar resolts pel procediment previst en l'article 174.6 d'esta llei.

No obstant això, escaurà la indemnització econòmica substitutòria d'adjudicació quan les finques aportades es troben en algun dels supòsits següents:

a) Que el Titular manque de domicili conegut i el seu dret, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador en espècie, no permeta l'adjudicació de parcel·la independent.

b) Que siguen de titularitat desconeguda, dubtosa o litigiosa el dret de la qual, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador en espècie, no permeta l'adjudicació de finca de resultat independent.

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 discordanza 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 substitutoria 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 el seu dret, una vegada deduïda la retribució a l'urbanitzador en espècie, siga inferior al 15% de la parcel·la mínima edificable.

3. Els propietaris i titulars de drets afectats estan obligats a exhibir els títols que posseeixen i declarar les situacions jurídiques que coneguen i afecten les seues finques. L'omissió, error o falsedat en estes declaracions no podrà afectar el resultat objectiu de la reparcel·lació. Si s'observa dol o negligència greu, podrà exigir-se la responsabilitat civil o penal que corresponga.

4. Si es planteja discrepància en ordre a la titularitat dels drets, la resolució definitiva correspon als tribunals ordinaris. El projecte de reparcel·lació es limitarà, en este cas, a qualificar la titularitat de dubtosa o litigiosa segons procedisca. L'administració actuant assumirà la representació dels drets i interessos d'estes titularitats a l'efecte de la tramitació de l'expedient. A l'efecte de determinar la modalitat de retribució a l'urbanitzador, s'entendrà que les finques de titularitat dubtosa o litigiosa retribueixen l'urbanitzador en terrenys. Quan el dret d'estes finques no arribe per a obtenir adjudicació de finca de resultat independent, podran ser objecte d'indemnització substitutòria d'adjudicació i quedarà l'import de la dita indemnització consignat a resultes que es resolga el dubte o litigi.

Si el titular de la finca d'origen, sent espanyol, estiguera en parador desconegut, la defensa dels seus interessos, durant la tramitació del procés, correspondrà al ministeri fiscal, llevat que l'absent tingué designat representant amb facultats suficients. Igualment, si el titular de la finca d'origen fóra d'un altre estat i el seu domicili fóra conegut o no, la defensa dels seus interessos, durant la tramitació del procés, es comunicarà a l'ambaixada del seu país o al consolat més pròxim si aquesta no existira en Espanya.

Article 173. Criteris de valoració

1. Per a la valoració dels béns i drets corresponents a les finques aportades s'aplicaran les normes del títol I d'esta llei i la legislació estatal sobre valoracions.

2. El propietari tindrà dret que se li indemnitze, a càrrec de l'actuació, el valor de les plantacions, instal·lacions i construccions de la seua finca originària que siguen incompatibles amb l'actuació. El propietari haurà d'assumir la indemnització de les càrregues i gravaments que afecten a la seua pròpia finca i que no puguen mantindre's sobre esta per subrogació real. Igual dret correspon als titulars de les activitats, legalment establides, que hagen de cessar o ser traslladades com a conseqüència de la seua incompatibilitat amb el planejament de l'execució del qual es tracta. El cost de descontaminació, si és procedent, dels sòls aportats serà suportat pel titular de la finca en què estos es troben. Idèntic tractament correspondrà als elements contaminants existents en les construccions que hagen de ser objecte de demolició, de manera que els sobrecostos i el tractament d'estos residus seran suportats pel titular de la finca en què es troben, sense perjudi del dret que li incumbisca a reclamar o repetir davant de qui procedisca.

3. Les indemnitzacions i les altres càrregues d'urbanització es distribuiran entre els adjudicataris de les finques resultants d'acord amb el valor d'estes.

Article 174. Criteris d'adjudicació

1. La retribució en espècie a l'urbanitzador s'haurà d'ajustar al que els propietaris convinguen amb este i, en defecte d'acord, regirà el coeficient de canvi aprovat en el programa, conforme a la proposició jurídicoeconòmica amb este seleccionada en competència. Els acords o convenis amb l'urbanitzador en cap cas podran ser contraris a la llei o a l'ordenació urbanística aplicable, ni lesius de drets de tercers o de l'interés públic.

2. En els supòsits de gestió directa per a la promoció de sòl amb destinació a habitatges protegits, l'adjudicació de terrenys corresponents a la cessió del 10% d'aprofitament s'efectuarà gratuïtament a favor de la urbanitzadora, vinculat a esta destinació.

3. La finca o finques adjudicades al propietari es formaran, si és possible, amb terrenys integrants de la seua antiga propietat. Per a l'aplicació d'esta regla s'exigirà la íntegra coincidència de superfícies i que l'aprofitament subjectiu complete el dret adjudicat. Subsidiàriament es procurarà l'adjudicació segons el criteri de proximitat respecte de la ubicació inicial de la finca aportada. En qualsevol altre cas, l'adjudicació podrà corregir-se ponderant els diferents valors, segons la localització, ús i qualificació de les finques adjudicades, sempre que existisquen diferències apreciables en aquells que justifiquen la correcció i esta es calcule adequadament en el projecte de reparcel·lació.

4. Quan la retribució a l'urbanitzador haja d'efectuar-se en parcel·les edificables, la reparcel·lació li adjudicarà estes, sense que per a això calga la conformitat dels afectats.

5. L'acord aprovatori de la reparcel·lació podrà extingir, totalment o parcialment, excepte oposició expressa de tots els afectats, els condominis existents sobre les finques aportades, en aplicació dels criteris i amb els requisits establits en les normes de dret civil. Amb este fi, el projecte proposarà les adjudicacions en finca independent dels drets corresponents a les quotes indivises que cada copropietari siga titular. Idèntic tractament tindran, si és possible,

c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% 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 resultados 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 sobrecostos 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 convingan 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% 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 corregirse 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. Idénti-

les respectives quotes indivises d'un condomini en el cas que alguns dels copropietaris hagen optat per retribuir a l'urbanitzador en metàl·lic i altres en espècie, per mitjà de la cessió de part del seu dret.

6. No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que manquen de característiques urbanístiques adequades per a la seua edificació. L'acord aprovatori de la reparcel·lació podrà adjudicar una mateixa finca en proindivís a propietaris el dret de la qual supere la mitat de la parcel·la mínima, fins i tot contra la voluntat dels interessats. No adjudicarà la mateixa finca en proindivís, contra la voluntat dels interessats, a propietaris el dret dels quals no arribe a la mitat de la parcel·la mínima, llevat que el condomini ja estiga constituït en la finca inicial. S'entendrà que l'adjudicació en proindivís no es produïx contra la voluntat dels interessats quan dins del període d'exposició al públic de la reparcel·lació, estos no hagen formulat els requeriments a què es refereix l'apartat següent, sense perjudici del que estableix el punt 2 de l'article 170.

7. Durant l'exposició al públic de la reparcel·lació, a fi d'evitar el proindivís, els interessats, podran efectuar-se requeriments recíprocs per a substituir les quotes de condomini previstes en el projecte amb indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment haurà de cursar-se per mitjà d'acta notarial i oferir, simultàniament i alternativament, el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, donant un termini de deu dies al requerit per a elegir si preferix pagar o cobrar a un mateix preu unitari. El pagament o consignació de la indemnització haurà de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. L'aportació de la referida garantia és condició d'eficàcia dels indicats requeriments. Si un propietari no atén un requeriment degudament formulat s'entendrà que preferix cobrar i la reparcel·lació s'aprovarà en conseqüència, en el qual es justificarà l'aplicació dels criteris d'adjudicació utilitzats.

8. Quan la quantia exacta del dret d'un propietari no arribe o excedisca del necessari per a adjudicar-li lots independents complets, les restes, sempre que la quantia no excedisca del 15% de la parcel·la mínima edificable, podran satisfer-se per mitjà de compensacions monetàries complementàries equivalents a les diferències d'adjudicació. Si la quantia de les restes és majors del 15% de la parcel·la mínima, procedirà l'adjudicació de quota indivisa d'una finca resultant en condomini en els termes previstos en l'article 172.2 de la present llei. L'adjudicació podrà augmentar-se per a mantenir en la seua propietat al propietari de finques amb construccions compatibles amb l'actuació, imposant la compensació monetària substitutòria corresponent.

Els propietaris que reben indemnització substitutòria d'adjudicació i l'urbanitzador podran efectuar els requeriments recíprocs, en la forma i termini que regula l'apartat anterior per a determinar si els correspon pagar o cobrar la indemnització substitutòria, com també el seu import. L'urbanitzador farà el mateix i requerirà l'administració quan sol·licite compensar en metàl·lic excedents d'aprofitament.

9. Quan en l'àrea reparcel·lable estiguen inclosos terrenys edificats sobre sòl privat amb usos i tipologies compatibles amb el planejament, estos no seran objecte de nova adjudicació, i es conservaran les propietats primitives, sense perjudici de la regularització de límits quan siga necessària i de les compensacions econòmiques que pertocquen tenint en compte el que prescriu el capítol III del títol I d'esta llei. Si es tracta de finques parcialment edificades, l'aplicació del que preveu l'esmentat capítol III es farà respectant en les valoracions la unitat econòmica de la finca d'origen, encara que la reparcel·lació pot segregar part d'esta per a la seua adjudicació a tercer, si és solució adequada per a mantindre l'equilibri econòmic de l'actuació.

10. Els terrenys en què hi haja edificis no ajustats al planejament s'adjudicaran íntegrament als primitius propietaris, sense perjudici de la regularització de límits i de les compensacions pertinents, si concorren les següents circumstàncies:

1r. Que no siga necessària la demolició per a execució de les obres d'urbanització previstes en el pla.

2é. Que no estiguen destinats a usos radicalment incompatibles amb l'ordenació.

3é. Que no estiga decretada la demolició per expedient d'infracció urbanística.

4t. Que la superfície edificada no siga inferior a la parcel·la mínima edificable, llevat que quede compresa en una finca resultant de majors dimensions, que corresponga a l'adjudicatari, d'acord amb el seu dret.

5t. Que això pertocque per a mantindre l'equilibri econòmic conforme al que preveu el capítol III del títol I d'esta llei per a les àrees semiconsolidades.

11. Si el real previ que tenia l'immoble, amb independència del planejament, supera el d'aprofitament subjectiu, escaurà la compensació prevista en l'esmentada regulació de les àrees semiconsolidades fins al límit que resulte en deduir aquell valor previ del rendiment de l'aprofitament objectiu assignat.

12. La superfície de sostre edificada que excedisca de l'aprofitament objectiu no tindrà la consideració d'aprofitament objectiu a l'efecte de mesurar els excessos d'adjudicació, a cap altre efecte.

co tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los dueños 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% 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% 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 construcciones 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 edificadas 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 al que 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. Els titulars que conserven les seues propietats primitives tindran la consideració d'adjudicatari a tots els efectes derivats de la reparcel·lació.
14. Seran d'aplicació supletòria les regles de l'expropiació forçosa.

Article 175. Contingut del projecte de reparcel·lació

1. El contingut de la reparcel·lació es concretarà en un projecte, que constarà dels següents documents:

- a) Memòria.
- b) Relació de propietaris i interessats
- c) Descripció de les finques o parts de finques aportades a la reparcel·lació.
- d) Proposta d'adjudicació de les finques resultants.
- e) Taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que hagen d'extingir-se o destruir-se per a l'execució del pla.
- f) Compte de liquidació provisional respecte a cada propietari.
- g) Si és procedent, memòria de fixació de quotes d'urbanització en els termes establits en esta llei.
- h) Plànols.

2. La documentació anterior podrà reduir-se o ampliar-se en congruència amb el contingut efectiu de la reparcel·lació en cada cas.

Article 176. Determinacions del projecte de reparcel·lació

1. La memòria del projecte haurà d'expressar i justificar els següents extrems:

- a) Circumstàncies o acords que motiven la reparcel·lació i peculiaritats que si és procedent concórreguen.
- b) Descripció de la unitat reparcel·lable.
- c) Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats.

- d) Criteris de valoració de les superfícies adjudicades.
- e) Criteris d'adjudicació.
- f) Criteris de valoració dels edificis i la resta d'elements que hagen de destruir-se i de les càrregues i despeses que corresponguen als adjudicatari.
- g) Qualsevol altra circumstància que contribueixca a explicar els acords que es proposen.

2. La llista de propietaris i interessats incorporarà les seues dades identificadores de manera que siga possible la pràctica de qualssevol comunicacions dirigides a estos.

3. La llista de finques aportades expressarà la naturalesa i quantia de les finques i els drets aportats pels propietaris amb descripció de les finques o parts de finques aportades a la reparcel·lació. La totalitat de la superfície inclosa en l'àrea reparcel·lable haurà de ser objecte d'identificació registral. Amb este fi, el projecte de reparcel·lació forçosa haurà de proposar la immatriculació de les finques que manquen d'inscripció, i la rectificació de la seua extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva sense necessitat d'un altre requisit. El projecte de reparcel·lació forçosa proposarà la realització de les operacions de modificació d'entitats hipotecàries que siguen necessàries per a la formació de les finques que han de ser incloses en l'àrea reparcel·lable.

4. La proposta d'adjudicació de les finques resultants expressarà l'aprofitament urbanístic que a cada una corresponga i la designació nominal dels adjudicatari. Les adjudicacions de finques de resultat i la seua descripció hauran de complir els requisits establits en la legislació hipotecària per a permetre la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

5. El projecte de reparcel·lació haurà de contindre la taxació dels drets, edificacions, construccions o plantacions que hagen d'extingir-se o destruir-se per a l'execució del pla. Les valoracions dels edificis, plantacions, instal·lacions i drets que hagen d'extingir-se, destruir-se o siguen incompatibles amb el planejament urbanístic hauran de ser objecte de justificació expressa que integrarà el projecte de reparcel·lació forçosa. Amb este fi, l'urbanitzador podrà ser facultat per a accedir a les propietats privades a l'efecte d'efectuar les pertinents comprovacions i mesuraments sobre les finques aportades i els elements que hagen de ser objecte de valoració.

6. El compte de liquidació provisional establirà respecte a cada propietari, les quantitats que li correspon pagar o percebre. Si este resulta ser creditor net, l'urbanitzador l'indemnitzarà abans d'ocupar la seua finca originària.

7. El projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar els plànols següents:
- Plànol de situació i relació amb la ciutat.
 - Plànols d'informació, que reflectisquen l'evolució històrica de la realitat física, incorporant els parcel·laris o plànols cadastrals anteriors en el temps, corresponents a la mateixa superfície.
 - Plànols de delimitació i informació, amb expressió dels límits de la unitat reparcel·lable, límits de les finques afectades, edificacions i la resta d'elements existents sobre el terreny.
 - Plànol d'ordenació, en el qual es reproduïska, a la mateixa escala que l'anterior, el corresponent plànol del pla que s'execute.
 - Plànol de classificació i valoració de les superfícies adjudicades.
 - Plànol d'adjudicació, amb expressió dels límits de les finques resultants adjudicades.

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 concurren.
- 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 inscripción 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 justificació 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 corresponde 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 històrica 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 existents 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.

– Plànol superposat dels de finques aportades i adjudicació en el qual es justificarà l'aplicació dels criteris d'adjudicació utilitzats.

8. Els plànols hauran de redactar-se en una escala compresa entre 1:500 i 1:2.000 i, en tot cas, amb la claredat suficient perquè puguin percebre's els límits i la resta de grafismes.

La simbologia gràfica i l'enumeració de les parcel·les ha de ser uniforme i unívoca en tot el projecte. No podran utilitzar-se símbols contraris als que siguin comuns en la pràctica usual ni que porten a error o el significat dels quals no s'explique degudament.

Article 177. Règim de la reparcel·lació forçosa

1. El procediment d'aprovació de la reparcel·lació forçosa haurà d'ajustar-se a les regles següents:

a) Exposició al públic del projecte de reparcel·lació forçosa per termini mínim d'un mes, amb l'excepció del deure de comunicació als interessats expressada en l'article 166.1.

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

c) Audiència per quinze dies, sense necessitat de nova informació pública, dels titulars registrals no tinguts en compte en l'elaboració del projecte de reparcel·lació i aquells que resulten afectats per modificacions acordades després del període d'informació pública.

d) Requeriments recíprocs entre els que hagen resultat adjudicatari de finques en condomini a fi d'extingir la situació de proindivisió, durant el període d'informació pública i audiència posterior.

e) L'aprovació del projecte de reparcel·lació forçosa haurà de ser acordada per l'ajuntament dins del termini màxim de tres mesos des de la presentació de la totalitat de la documentació exigible. El silenci s'entendrà positiu, si no hi ha al·legacions pendents de resolució. Si existiren al·legacions, hauran de ser resoltes en el termini d'un mes, transcorregut el qual sense resolució expressa s'entendrà desestimada la reparcel·lació proposada per l'agent urbanitzador, i l'ajuntament haurà de redactar el projecte definitiu i procedir a la seua aprovació. Si passat este termini l'ajuntament no haguera redactat el document definitiu, el projecte tramitat s'entendrà aprovat definitivament.

2. La resolució que pose fi al procediment haurà de ser motivada i decidirà totes les qüestions plantejades pels interessats i aquelles altres derivades d'este. L'aprovació podrà produir-se purament i simplement; o amb rectificacions que s'expressen inequívocament i queden incorporades definitivament al projecte.

En tot cas, la resolució ha de pronunciar-se sobre tots aquells aspectes que han de ser continguts pel títol inscripció, i constitueixen requisit per a la inscripció del títol en el Registre de la Propietat, ni que tan sols siga per referència als continguts del projecte.

Article 178. Reparcel·lació econòmica

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

2. La reparcel·lació econòmica es limitarà a l'establiment de les indemnitzacions substitutòries amb les rectificacions corresponents en la configuració i límits de les finques, parcel·les o solars inicials i les adjudicacions que proceden en favor dels beneficiaris, com tamé, en el supòsit previst en l'apartat anterior, a la redistribució dels terrenys en què no concórreguen les circumstàncies justificatives del seu caràcter econòmic.

Article 179. Reparcel·lació voluntària

1. Són voluntàries les reparcel·lacions concertades entre els afectats perquè el compliment de les seues obligacions urbanístiques es concrete de manera més concordant amb les seues preferències.

2. Les reparcel·lacions voluntàries es tramitaran i aprovaran per l'administració actuant conforme al que disposa l'article 185 per a les transferències d'aprofitament. L'aprovació pot tindre tots els efectes previstos en l'article 180.

3. No obstant això, aquells projectes de reparcel·lació voluntària que comporten la immatriculació de finques que manquen d'inscripció o la rectificació de la seua extensió superficial o dels seus límits o de qualsevol altra circumstància descriptiva que conste en el Registre de la Propietat, se sotmetran a exposició al públic en els mateixos termes previstos en esta llei per a la reparcel·lació forçosa.

Article 180. Efectes de la reparcel·lació

1. L'acord aprovatori de la reparcel·lació es notificarà als interessats i, una vegada definitiu en via administrativa, s'inscriurà en el Registre de la Propietat, amb l'atorgament previ de document públic, notarial o administratiu, que expresse el seu contingut. L'urbanitzador, o l'administració actuant, presentaran este document públic en el Registre de la Propietat. Les despeses derivades

– 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 simultánea 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 inscripció, 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 substitutorias 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 concurren 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 immatriculació de fincas que carecieren de inscripció o la rectificació 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 expresse su contenido. El Urbanizador, o la administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los

de la inscripció s'entendran inclosos en les despeses de gestió de l'urbanitzador.

2. L'aprovació de la reparcel·lació forçosa produirà, a més de l'efecte previst en els articles 168, 169 i 170.1 del Text refós aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, els següents:

a) Transmissió, a l'administració corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seua incorporació al patrimoni del sòl o la seua afectació als usos previstos en el planejament, una vegada rebuda la urbanització.

b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques resultants per les finques aportades, havent de quedar establida la seua correspondència.

c) Afectació real de les finques resultants adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema d'actuació corresponent.

Secció 5a Quotes d'urbanització

Article 181. Quotes d'urbanització

Quan els propietaris retribuisquen en metàl·lic la labor urbanitzadora s'ha d'observar les regles següents:

1. Les quotes d'urbanització i la seua imposició hauran de ser aprovades per l'administració actuant, sobre la base d'una memòria i un compte detallat i justificat que se sotmetrà a amb audiència prèvia dels afectats o es tramitaran junt amb el Projecte de reparcel·lació. El tràmit d'audiència pot substituir-se per les actuacions previstes en l'article 177.1.c).

2. Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, les finques resultants subjectes al pagament de quotes d'urbanització s'afectaran este, com a càrrega real a fer constar en el Registre de la Propietat, per l'import cautelar estipulat en el compte de liquidació provisional. L'Urbanitzador podrà sol·licitar, en qualsevol moment posterior, que es practique nova afecció, en la quantia que aprobe l'administració actuant, fins a cobrir l'import total degut per compte de cada finca resultant. S'exceptua l'aplicació de la regla anterior respecte als debits que l'adjudicatari de la finca de resultat tinga garantits.

3. L'impagament de les quotes donarà lloc a l'execució forçosa de la seua liquidació, a través de l'administració actuant i en benefici de l'Urbanitzador, per mitjà d'apremi sobre la finca afectada. La demora en el pagament meritara, a favor de l'Urbanitzador, l'interés legal dels diners i les despeses acreditades que genere la cobrança de l'impagament. Incurrirà en mora la quota impagada al mes de la notificació de la resolució que autoritze el cobrament immediat. L'Administració, rebuda la notificació de l'Urbanitzador de l'impagament de la quota, haurà d'iniciar el procediment d'apremi en un termini no superior a un mes, i tramitar-ho en els terminis legals. L'incompliment del termini anterior donarà lloc a responsabilitat patrimonial de l'administració pels perjudicats causats a l'Urbanitzador.

4. L'Urbanitzador podrà convindre amb els propietaris obligats un ajornament en el pagament de les quotes d'urbanització, sense que pugui postergar-se a l'inici de l'edificació, excepte garantia, real o personal, de tal pagament. Este ajornament potestatiu del pagament de les quotes d'urbanització serà obligatori quan el propietari acredite fehacientment insuficiència financera i patrimonial per a afrontar el pagament de les quotes, i concórreguen una d'estes circumstàncies:

a) Quan el Programa propose com a única modalitat de retribució a l'urbanitzador el pagament en metàl·lic.

b) Quan, estant prevista la possibilitat de pagament en terrenys, estos estiguen ocupats per una edificació consolidada compatible amb la nova ordenació prevista i el seu propietari opte per la retribució en metàl·lic

Reglamentàriament s'establiran les condicions que deuran respectar-se a l'acordar tal ajornament, i les despeses acreditades que genere la cobrança de l'impagament.

5. L'import final de les quotes meritades per compte de cada parcel·la es determinarà repartint entre totes les resultants de l'actuació, en directa proporció al seu aprofitament objectiu, les càrregues totals del Programa o Unitat d'Execució. Este criteri de repartiment podrà corregir-se segons regles objectives i generals, estipulades en el Programa o a l'aprovar-se el Projecte de Reparcel·lació, per a compensar diferències sensibles de valor derivades de la presència de vivendes subjectes a algun règim de protecció pública o d'usos de menor valor objectiu. Esta correcció també podrà usar-se excepcionalment per a compensar avantatges diferenciales o inconvenients que report per a parcel·les determinades la proximitat en la implantació de servicis concrets. El Projecte de Reparcel·lació contindrà una justificació dels coeficients de ponderació utilitzats a estos fins.

6. Les quotes d'urbanització regulades en el present article podrà també imposar-les l'administració que execute qualsevol obra d'infraestructura que dot de la condició de solar a parcel·les determinades conforme al que disposa el Capítol III del Títol I d'esta llei. Si les obres així finançades donaren de

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 5ª 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 meritara, 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 concurren 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 execute 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

profit per a una posterior Actuació integrada, els propietaris que les hagueren sufragat tindran dret, en el si d'esta a què li's compense pel valor actual de les mateixes. El mateix dret tindran els propietaris afectats per programacions successives dels seus terrenys.

CAPÍTOL III

Règim d'edificació dels solars i d'execució dels programes per al desenrotllament d'actuacions aïllades

Article 182. Règim d'edificació dels solars

1. Els solars podran ser edificats, pels particulars, quan s'hagen satisfet les càrregues i cànon d'urbanització que graven la seua propietat, sempre que hagen compensat els excedents d'aprofitament radicats en estes, en els termes exigits pel pla.

2. Les parcel·les per a ser edificades requereixen la prèvia conversió en solar o que es garantisca suficientment la seua urbanització simultània a l'edificació per mitjà de:

a) Compromís de no utilitzar l'edificació fins a la conclusió de les obres d'urbanització i d'incloure esta condició en les transmissions de propietat o ús de l'immoble. La llicència urbanística que autoritze la urbanització i l'edificació simultànies haurà de recollir expressament en el seu contingut este compromís que haurà de fer-se constar en les escriptures de declaració d'obra en construcció o d'obra nova que s'atorguen o inscriuen; i

b) Consolidació de l'import íntegre del cost de les obres d'urbanització necessàries, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació pública. S'exceptua l'exigència d'una consolidació específica amb este propòsit, quan l'import íntegre d'este cost ja estiga garantit davant de l'administració per raó de l'execució d'un programa per al desenrotllament d'una actuació integrada.

Article 183. Reparcel·lació en execució de programes d'actuació aïllada

1. El programa pot executar-se per reparcel·lació forçosa si, a resultes de la reestructuració d'immobles i normalització de finques que preveu, pot adjudicar-se algun lot edificable independent del fet que es reserve el promotor. En este cas, el compromís d'edificació s'entendrà limitat al lot reservat al promotor adjudicatari.

2. A l'efecte d'elegir la modalitat reparcel·latoria aplicable, es preferirà la reparcel·lació material –voluntària o forçosa– sobre les restants modalitats. La reparcel·lació econòmica serà admissible per a indemnitzar els titulars de drets sense assignació en espècie.

3. La reparcel·lació horitzontal consistix en l'adjudicació, fins i tot forçosa, de departaments d'una obra nova declarada en construcció a canvi de les primitives propietats, amb rigorosa observança de proporcionalitat i equitat en el seu valor. La part alícuota de l'obra adjudicada al promotor a compte de la seua aportació industrial ha de quedar íntegrament garantida per mitjà d'aval bancari, en benefici dels propietaris retribuïdors, abans de la inscripció registral de l'obra nova en construcció. El projecte de reparcel·lació horitzontal es formalitzarà per mitjà d'escriptura pública. En este cas, la legitimació per a atorgar esta escriptura pública correspondrà a l'urbanitzador.

Article 184. Règim del sòl urbà en absència de programa

1. En sòl urbà, en tant no es desenrotllen programes, els propietaris podran realitzar, gaudir i disposar de l'aprofitament subjectiu que, en cada moment, l'ordenació urbanística atorgue als seus terrenys o solars. Amb este fi podran posar en pràctica alguna de les alternatives següents:

a) Materialitzar el seu aprofitament subjectiu sobre solar o parcel·la propis, si la qualificació urbanística d'estos el permet, per mitjà de les actuacions previstes en l'apartat següent.

b) Transferir el seu aprofitament subjectiu, per a la seua materialització en sòl apte per fer-ho, quan l'ordenació urbanística afecte el terreny a destinació dotacional pública.

c) Efectuar una reserva de l'aprofitament, per a la posterior transferència, prèvia cessió gratuïta del sòl de la seua propietat a l'administració.

d) Sol·licitar, de ser impossible qualsevol de les anteriors alternatives, l'expropiació del terreny als cinc anys de la seua qualificació, si esta comporta la destinació pública

2. L'atorgament de llicència urbanística per a la construcció de parcel·les o solars en sòl urbà requereix, en tant no es desenrotllen programes, que el seu titular complisca les següents condicions:

a) Assumir, garantir i complir els compromisos previstos en l'article 182.2.b).

b) Pagar, si és procedent, l'import dels cànon d'urbanització establits.

c) Transmetre a l'administració el sòl dotacional necessari per a urbanitzar dotant la seua parcel·la de la condició de solar, sense perjudi del seu dret a servir-se d'esta cessió per a donar compliment al que disposa l'apartat següent o, alternativament, a reservar-se l'aprofitament cedit.

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 horitzontal consiste en la adjudicación, incluso forzoza, 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 industrial 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 horitzontal se formalizará mediante escritura pública. En este caso, la legitimación para otorgar dicha escritura pública correspondrá 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 atorgue 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 els excedents d'aprofitament que es pretenguen edificar.

El ple compliment de totes les anteriors condicions pel propietari d'una parcel·la urbana o solar li reportarà la patrimonialització de l'aprofitament urbanístic i la consegüent obligació de materialitzar-lo amb subjecció a termini, que es determinarà expedit d'ofici la corresponent cèdula de garantia urbanística, llevat que el directe atorgament de la llicència d'obres faça innecessari açò últim.

CAPÍTOL IV

Transferències i reserves d'aprofitament

Article 185. Transferències d'aprofitament

1. Els propietaris d'una finca poden transferir el seu corresponent aprofitament subjectiu a altres finques que tinguen excedents d'aprofitament. Estos són compensats per raó d'aquella transferència, que legitimarà la posterior edificación d'estos.

2. La transferència d'aprofitament ha de ser aprovada per l'ajuntament, segons proposta suscrita pels interessats i formalitzada en escriptura pública, amb plànols adjunts expressius de la localització i dimensions de les finques implicades.

Esta transferència, com també la incorporació de terrenys al patrimoni municipal de sòl que comporte, ha de fer-se constar en el Registre de la Propietat.

3. La validesa de tota transferència exigeix la cessió gratuïta al municipi, lliure de càrregues i en ple domini, de la finca l'aprofitament subjectiu de la qual siga transferit i la paritat de valor entre este aprofitament subjectiu i l'excedent d'aprofitament que és objecte de compensació amb la transferència.

No obsta per a la validesa de la transferència ni la destinació urbanística —pública o privada— de la finca cedida, ni la seua classificació, ni el fet que les finques afectades estiguen ubicades en distintes àrees de repartiment, però l'Ajuntament podrà denegar l'aprovació de transferències inadequades per al desenrotllament del pla.

4. Si el terreny encara no haja sigut objecte de programació, la regla d'equivalència entre el que transferix i allò que s'ha adquirit es verificarà conforme a les regles de valoració establides per la legislació estatal vigent en la matèria.

5. Quan per raó de transferència se cedisca al municipi un terreny ubicat en sòl urbanitzable, l'ajuntament actuarà com a propietari d'este terreny en la posterior gestió del sòl urbanitzable afectat.

L'adquisició per mitjà de transferències d'excedents d'aprofitament ubicats en sòl urbanitzable requereix que l'urbanitzador suscriba la proposta juntament amb els propietaris afectats.

Article 186. Reserves d'aprofitament

1. Amb motiu de la transmissió al domini públic de terrenys amb destinació dotacional es podrà fer reserva de l'aprofitament subjectiu corresponent a ells, per a la posterior transferència. Segons es tracte d'una transmissió a títol oneros o gratuït, la reserva la podrà fer en el seu favor:

a) El propietari del terreny que el cedisca gratuïtament a l'administració competent.

Procedix la reserva d'aprofitament, amb motiu d'una cessió de terrenys, quan no done lloc, directament i immediatament, a la compensació d'un excedent d'aprofitament. No podrà, per tant, reservar-se l'aprofitament per a ulterior transferència, qui efectue la cessió com a conseqüència d'immediata transferència o d'una reparcel·lació.

Si la reserva s'origina per renúncia a percebre el preu just pel sòl, l'expropiat podrà, no obstant això, reclamar el que pertoque a compte de les plantacions o construccions que cedisca amb el terreny.

b) L'administració o l'urbanitzador, públic o privat, que sufrague el preu del terreny dotacional, quan este s'adquirisca per a la destinació pública per raó d'una transmissió onerosa.

No pertoca a la reserva d'aprofitament si l'adquisició onerosa del terreny dotacional públic va acompanyada, per expropiació conjunta tasada a un preu mitjà, amb la d'altres terrenys amb excedents d'aprofitament equivalents al terreny dotacional públic.

2. La reserva d'aprofitament ha de ser aprovada per l'ajuntament o administració expropiant i es farà constar en el Registre de la Propietat juntament amb la transmissió de què derive. La reserva es cancel·larà, d'igual forma, quan es transferisca el seu aprofitament. L'ajuntament no pot oposar-se a esta transferència si, en el seu dia, va acceptar la cessió que va motivar la reserva. Podrà oposar-s'hi l'urbanitzador, quan es pretenguen adquirir així excedents d'aprofitament radicats en l'àmbit de l'actuació integrada.

3. Quan l'aprofitament subjectiu que, en conjunt, corresponga als propietaris afectats per un programa siga inferior al total aprofitament objectiu d'este, l'urbanitzador que finance la diferència podrà reservar-se l'aprofitament constitutiu d'esta.

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 legitimarà 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 finance la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento constitutivo de ella.

4. El titular d'una reserva d'aprofitament podrà sol·licitar la seua expropiació, quan hagen transcorregut més de tres anys des que va constituir la reserva o el menor termini que resulte de comptar cinc anys des de la qualificació del terreny com a sòl dotacional públic.

CAPÍTOL V Execució de les dotacions públiques

Article 187. Altres formes d'execució

1. El sòl destinat a dotacions públiques, a més de per aplicació de les tècniques reparcel·latòries en unitats d'execució contínues o discontinües, es podrà obtenir, per mitjà d'expropiació o ocupació directa, en qualsevol moment i classe de sòl sense perjudi de les reserves d'aprofitament a què això done lloc.

2. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys afectes pel planejament a dotacions públiques, mitjançant el reconeixement al seu titular del dret d'integrar-se en una unitat d'execució amb excés d'aprofitament real. L'ocupació directa requerirà la determinació prèvia per l'administració actuant dels aprofitaments urbanístics susceptibles d'adquisició pel titular del terreny que s'ha d'ocupar i de la unitat d'execució en què, per excedir l'aprofitament real de l'apropiable pel conjunt de propietaris inicialment inclosos en esta, hagen de fer-se efectius estos aprofitaments.

3. L'aplicació d'esta modalitat d'obtenció de terrenys dotacionals haurà d'ajustar-se al procediment que es determine en la legislació urbanística, amb respecte, en tot cas, de les regles següents:

A) Es publicarà la llista de terrenys i propietaris afectats, aprofitament urbanístics corresponents a cada un d'estes i unitat o unitats d'execució on hauran de fer-se efectius els seus drets, i es notificarà als propietaris afectats l'ocupació prevista i les altres circumstàncies concurrents.

B) L'ocupació només podrà dur-se a terme transcorregut el termini d'un mes des de la notificació i, en aquell moment, s'estendrà acta en què es farà constar, almenys:

- a) Lloc i data d'atorgament i determinació de l'administració actuant.
- b) Identificació dels titulars dels terrenys ocupats i situació registral d'estos.
- c) Superfície ocupada i aprofitaments urbanístics que els corresponguen.
- d) Unitat d'execució on es faran efectius estos aprofitaments.

C) S'entendran les actuacions amb el ministeri fiscal en el cas de propietaris desconeguts, no compareixents, incapacitats sense persona que els represente o quan es tracte de propietat litigiosa.

D) L'òrgan actuant expedirà, a favor de cada un dels propietaris dels terrenys ocupats, certificats dels extrems assenyalats en la regla B) anterior. Una còpia d'este certificat, acompanyada del corresponent plànol, es remetrà al Registre de la Propietat per a inscriure la superfície ocupada a favor de l'administració en els termes establerts reglamentàriament.

E) Simultàniament a la inscripció a què es referix l'ordinal anterior, s'obrirà foli registral independent a l'aprofitament urbanístic corresponent a la finca ocupada segons el certificat, i a aquest foli es traslladaran les inscripcions de domini i la resta de drets reals vigents sobre la finca amb anterioritat a l'ocupació.

4. Reglamentàriament es desenrotllaran les condicions i els requisits necessaris per a l'execució del planejament per mitjà d'expropiació o ocupació directa.

CAPÍTOL VI Altres disposicions d'aplicació a les actuacions integrades i aïllades

Article 188. Conservació de la urbanització

1. La conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament des de la recepció, i era abans de l'urbanitzador. Mancarà de validesa tot pacte o disposició que pretenga traslladar esta competència a persones privades o associacions de propietaris sense col·laboració i control públic o sense condicions o per temps indeterminat. Els administrats no podran ser obligats per mandat de l'administració a integrar-se en estes associacions.

2. Les obres d'urbanització, realitzades per urbanitzador competent i ubicades en domini públic, s'entendran rebudes als tres mesos del seu oferiment formal a l'ajuntament sense resposta administrativa expressa, o des que queden obertes a l'ús públic. Des del moment en què s'entenguen rebudes quedaran en període de garantia durant dotze mesos, en els que l'urbanitzador respon-

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 los 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

drà dels defectes constructius que es manifesten. Finalitzat este període, procedirà la devolució de les garanties prestades per l'urbanitzador.

3. Les despeses de conservació seran a càrrec de l'administració a partir que siguin rebudes les obres, llevat que esta reclame la reparació de vicis.

4. La recepció s'entén sense perjudi de les accions, fins i tot civils, que assistisquen a l'administració o als administrats, per danys derivats de vicis ocults.

Article 189. Cànon d'urbanització

1. Quan raons tècniques especials facen imprescindible diferir o anticipar la implantació d'infraestructures complementàries respecte a la total urbanització dels solars, les ordenances municipals podran establir un cànon d'urbanització perquè els peticionaris de llicències o els propietaris de parcel·les i adjudicatàries de programes contribuïsquen a sufragar aquelles infraestructures.

2. El cànon s'establirà per a àmbits determinats, i es meritiran en proporció a l'aprofitament de les parcel·les o solars o al seu valor urbanístic. La quantia es fixarà, per mitjà de fórmula polinòmica actualitzable, en funció de mòduls de cost i unitats d'obra que s'han d'instal·lar o construir, segons la repercussió unitària sobre l'aprofitament objectiu o el seu valor urbanístic.

3. Els ingressos s'afectaran a l'execució de qualssevol obres d'urbanització o l'obtenció del sòl necessaris per a estes.

TÍTOL IV

Activitat administrativa de garantia de la legalitat urbanística

Article 190. Activitat administrativa de garantia de la legalitat urbanística

1. L'activitat administrativa de garantia de la legalitat urbanística comprén totes les actuacions de les administracions públiques amb competències en urbanisme, tendents a verificar i exigir el compliment de les normes urbanístiques i el planejament, com també a sancionar-ne l'incompliment.

2. Les administracions públiques desenrotllen esta activitat, per mitjà del sotmetiment a l'obtenció de prèvia llicència, la compulsió als administrats al compliment dels seus deures, la imposició de les sancions que, si és procedent, pertocuen i la restauració de l'ordre urbanístic infringit per actes efectuats en contra del que establix l'ordenació urbanística vigent.

CAPÍTOL I

Activitat administrativa de control de la legalitat urbanística

Secció 1a Llicències

Article 191. Actes subjectes a llicència

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

- a) Les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de nova planta.
- b) Les obres d'ampliació de tota classe de construccions, edificis i instal·lacions existents.
- c) Les obres de modificació o reforma que afecten a l'estructura o a l'aspecte exterior i interior de les construccions, els edificis i les instal·lacions de totes classes, qualsevol que siga el seu ús.
- d) Les obres i els usos que hagen de realitzar-se amb caràcter provisional.
- e) La demolició de les construccions.
- f) La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, concluda la seua construcció, així com l'ocupació en cas de segones o posteriors transmissions de les mateixes quan siga exigible d'acord amb la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.
- g) Els actes de divisió de terrenys o de parcel·lació de finques, excepte en els supòsits legals d'innecessarietat de llicència.
- h) La modificació de l'ús de les construccions, edificacions i instal·lacions, com també l'ús del vol sobre estes.
- i) Els actes d'intervenció sobre edificis o elements protegits o catalogats, qualsevol que siga l'abast de l'obra.
- j) Els desmuntats, les explanacions, els abancalaments i aquells moviments de terra que excedisquen el que siga imprescindible per a la pràctica ordinària de labors agrícoles.
- k) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres, en els termes disposats pel paràgraf 4 següent.

Urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifesten. 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 1ª 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, concluda su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones 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 innecesarietat 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) L'acumulació d'abocaments i el dipòsit de materials aliens a les característiques pròpies del paisatge natural, excepte la recollida de materials necessaris per a la realització d'obres ja autoritzades per una altra llicència.

m) L'alçament de murs de fàbrica i el tancament en els casos i baix les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans reguladors de la seua harmonia amb l'entorn.

n) L'obertura de camins, com també la seua modificació o pavimentació.

ny) La ubicació de cases prefabricades, caravanes fixes i instal·lacions semblants, provisionals o permanents.

o) La instal·lació d'hivernacles.

p) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

q) L'execució d'obres i instal·lacions que afecten el subsòl.

r) La instal·lació de línies elèctriques, telefònics o altres semblants i la col·locació d'antenes o dispositius de comunicació de qualsevol classe.

s) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten a la configuració del territori.

t) Les tals i abatiment d'arbres que constituïsquen massa arbòria, espai boscos, arbreda o parc, a excepció de les autoritzades en sòl no urbanitzable pels òrgans competents en matèria agrària o forestal.

u) L'execució d'obres d'urbanització, excepte el que disposa el número 3 del present article.

v) Totes les altres actuacions en què ho exigisca el planejament o les ordenances municipals.

2. No estan subjectes a llicència urbanística els actes enunciats en el número 1 d'este article quan hagen sigut prèviament autoritzats com a conseqüència de l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'obra pública d'iguals efectes segons la legislació urbanística, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

3. Les obres i instal·lacions pròpies de les activitats extractives hauran de disposar amb l'autorització exigible d'acord amb la legislació minera i estaran, a més, subjectes a llicència municipal d'activitat amb observança de les prescripcions que els siguen aplicables conforme a la normativa ambiental, territorial i urbanística.

4. Quan els actes d'edificació i ús del sòl, i aquells altres previstos en esta llei, es realitzaren per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudic de les autoritzacions o concessions que siga pertinent atorgar per part del ens titular del domini públic. La falta d'autorització o concessió impedirà al sol·licitant obtindre llicència i a l'òrgan competent atorgar-la.

5. Es poden atorgar llicències per a usos o obres provisionals no previstos en el pla sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven. L'atorgament requerirà l'informe favorable previ de la conselleria competent en urbanisme en municipis de població inferior a 25.000 habitants.

La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les pròpies característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura eradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o eradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a tota indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.

Article 192. Contingut i abast de la intervenció municipal

1. Les llicències urbanístiques autoritzaran l'exercici del dret a edificar o realitzar les actuacions urbanístiques per a les que se sol·licita, en les condicions establides en la present llei i en el planejament. Estes llicències inclouen les llicències municipals d'edificació i d'ocupació per a les actuacions relacionades en l'article 191.1 de la present llei en què les dites llicències siguen preceptives, i en este cas el seu atorgament es regirà pel que estableix la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

2. La intervenció municipal prèvia a la concessió de la preceptiva llicència se circumscriu a la comprovació de l'adequació del que projecta al planejament urbanístic i normativa sectorial que siga d'aplicació.

Article 193. Condicions d'atorgament de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran o denegaran d'acord amb les previsions de la legislació i del planejament, deixant fora de perill el dret de propietat i sense perjudic del de tercers.

2. La legislació i el planejament urbanístic aplicables a les llicències seran els del moment de la seua concessió, llevat que esta es produïska fora del termini legalment establert, en este cas, seran d'aplicació els vigents al temps de la sol·licitud.

Quan les llicències urbanístiques resulten sobrevingudament disconformes amb el planejament, podran ser revocades, si la conservació total o parcial de l'acte administratiu no fora possible, amb reconeixement al seu titular de la indemnització que corresponga per aplicació de la legislació estatal.

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 circumscribe 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 previsions 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.

Quando 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 denegació de les llicències urbanístiques haurà de ser motivada. Sense perjudi del caràcter reglat de les llicències urbanístiques, les entitats locals denegaran, en exercici de la seua potestat de defensa i recuperació dels béns de domini públic, les llicències i l'atorgament de les quals permeta l'ocupació il·legal d'estos.

Article 194. Competència i procediment

1. La competència i el procediment d'atorgament de llicències s'ajustaran a la legislació sectorial que en cada cas les regula, a la de règim local i a la del procediment administratiu comú.

2. L'expedient per a atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic sobre la conformitat de l'acte o ús pretesos amb l'ordenació urbanística aplicable, emesos pels corresponents servicis municipals.

3. Quan en el procediment de concessió de llicència calga sol·licitar informes de distints departaments de l'ajuntament i d'altres administracions públiques, estos se sol·licitaran simultàniament en un sol acte i per una sola vegada. La seua emissió estarà subjecta a la legislació sobre règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

4. El procediment per a la concessió de llicència només s'entendrà iniciat quan la petició vaja acompanyada de projecte tècnic i dels altres documents indispensables per a dotar de contingut la resolució. Si faltara algun dels documents referits, es requerirà a l'interessat perquè ho aporte, suspent-se el termini per a l'atorgament de llicència.

Article 195. Terminis per a l'atorgament de llicències

1. Les llicències urbanístiques es resoldran en els terminis següents:

a) Les de mera reforma que no comporten alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, com també les de primera ocupació o, si és procedent, habitabilitat de les construccions en el termini d'un mes.

b) Les llicències que comporten obres majors de nova construcció o reforma estructural d'entitat equivalent a una nova construcció o les d'enderrocament, respecte a edificis no catalogats, hauran d'atorgar-se o denegar-se en el termini de dos mesos.

c) Les d'intervenció –que seran qualssevol que afecten edifici catalogat o en tràmit de catalogació–, en el de tres mesos.

2. Les llicències per a qualsevol tipus d'obres que, per disposició legal o reglamentària, hagen d'atorgar-se juntament amb la corresponent llicència d'activitat, se sotmetran, amb preferència respecte a les regles anteriors, al règim procedimental específic de la llicència d'activitat.

3. Els ajuntaments podran atorgar llicències parcials que autoritzen la realització de fases concretes del projecte, a reserva de l'esmena o suplement d'este en aspectes menors i complementaris pendents d'autorització administrativa.

Article 196. Silenci administratiu

1. El venciment del termini màxim sense haver notificat resolució expressa comportarà la concessió de la llicència per silenci administratiu, i habilitarà el peticionari per a la iniciació de les obres o la realització de les actuacions corresponents, que hauran d'ajustar-se a l'ordenació urbanística i complir els altres deures i condicions que la llei i els plans exigits per a la seua realització.

2. S'exceptuen del que disposa el número anterior, les llicències d'intervenció en edificis catalogats, o en tràmit de catalogació.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu, facultats en contra de les lleis, dels plans, projectes, programes o ordenances o, en general, en termes contraris, oposats o disconformes amb les previsions de l'ordenació urbanística.

4. Seran nul·les de ple dret les llicències obtingudes per acte exprés o presumpte que contravenen de mode greu i manifest la legislació o el planejament urbanístic.

Article 197. Actes promoguts per administracions públiques

1. Els actes especificats en l'article 191.1 que siguen promoguts per l'administració General de l'Estat, per La Generalitat o per les entitats de Dret Públic dependents o vinculades a elles estaran subjectes a llicència municipal, llevat de les excepcions previstes en la legislació sectorial aplicable.

2. No estaran subjectes a llicència les obres públiques d'interés general promogudes per La Generalitat, que es regiran pel que estableix la disposició addicional sexta de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge, i les promogudes per l'Estat, que es regiran pel que estableix la disposició addicional tercera de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del Contracte de Concessió d'Obra Pública.

3. En tot cas, l'execució d'obres públiques d'àmbit supramunicipal assegurarà la seua correcta integració en l'ordenació urbanística conforme al procediment previst en l'article 98 de la present Llei.

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 previsions 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. Quan els actes especificats en l'article 191.1 siguin promoguts pels Ajuntaments en el seu propi terme municipal, l'acord municipal que els autoritze o aprobeu estarà subjecte als mateixos requisits i produirà els mateixos efectes que la llicència urbanística, sense perjudi del que preveu la legislació de règim local.

Article 198. Caducitat de les llicències

1. Totes les llicències s'atorgaran per termini determinat tant per a iniciar, com per a acabar les obres, excepte les referides als usos, que tindran vigència indefinida sense perjudi de l'obligació legal d'adaptació a les normes que en cada moment els regulen.

2. Els ajuntaments podran concedir pròrrogues dels terminis de les llicències per una sola vegada i per un nou termini no superior a l'inicialment acordat, sempre que la llicència siga conforme amb l'ordenació urbanística vigent en el moment del seu atorgament.

3. L'òrgan competent per a concedir la llicència declararà, d'ofici o a instància de part, la caducitat de les llicències, prèvia audiència a l'interessat, una vegada transcorreguts els terminis corresponents.

4. La declaració de caducitat extingirà la llicència, i no es podran iniciar ni prosseguir les obres si no se sol·licita i se n'obté una de nova ajustada a l'ordenació urbanística en vigor. Si l'obra o instal·lació queda inacabada o paralitzada durant un temps superior a un any des de la declaració de caducitat, procedirà la subjecció de l'immoble al règim d'edificació forçosa.

Article 199. Obligacions de les empreses subministradores de servicis

1. Per a la contractació dels seus servicis, les empreses subministradores d'aigua, energia elèctrica, gas, telefonia i telecomunicacions exigiran en titular de l'obra o activitat, l'acreditació de l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. Les ordres de suspensió, paralització o demolició de qualssevol obres, usos o edificacions seran notificades a les companyies que suministren o presten els servicis especificats en el número anterior, a fi que en el termini de deu dies a la suspenguen els corresponents subministraments.

3. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'hagen legalitzat les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en este sentit de l'administració a les empreses subministradores.

4. Les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen les obligacions descrites incorreran en infracció urbanística greu.

Secció 2a
Cèdula de garantia urbanística

Article 200. Cèdula de garantia urbanística

1. Els ajuntaments hauran d'expedir, a petició dels interessats i en el termini d'un mes, la cèdula de garantia urbanística per a les parcel·les susceptibles d'edificació per mitjà d'actuació aïllada. La cèdula expressarà la qualificació urbanística i el termini màxim de vigència serà d'un any, dins del qual haurà de sol·licitar la pertinent llicència.

2. El propietari del solar o parcel·la respecte a la qual s'haja expedit vàlidament la cèdula per primera vegada tindrà dret que, durant la vigència d'esta, si no es mantenen les condicions urbanístiques allí expressades, els municipis responsables reparen els perjudis patrimonials causats pels canvis d'ordenació sobrevinguts, sempre que l'interessat no tinga pendent el compliment de deures de cessió, equidistribució o urbanització i així conste en la esta cèdula.

3. L'atorgament de cèdules de garantia urbanística quedarà en suspens amb motiu de la suspensió de l'atorgament de llicències previst en l'article 101 d'esta llei.

4. Amb independència del que regulen els números anteriors els ajuntaments tenen l'obligació d'informar per escrit qualsevol sol·licitant respecte a la classificació, qualificació i programació urbanística dels terrenys, en el termini d'un mes.

Secció 3a
Parcel·lacions

Article 201. Llicències de parcel·lació

1. Tota parcel·lació o divisió de terrenys quedarà subjecta a llicència municipal, llevat que l'ajuntament certifique o en declare la innecessarietat.

2. La llicència de parcel·lació és innecessària quan:

a) La divisió o segregació siga conseqüència d'una reparcel·lació o d'una cessió –ja siga forçosa o voluntària, gratuïta o onerosa– a l'administració, perquè destine el terreny resultant de la divisió a l'ús o servei públic a qui es trobe afecte.

b) El corresponent acte de disposició no augmente el nombre de finques originàriament existents i complisca les normes sobre la seua indivisibilitat establides per raons urbanístiques.

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 indefinida 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 2ª
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 expedito 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 3ª
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 innecesariiedad.

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 divisió o segregació haja sigut autoritzada expressament pel municipi amb motiu de l'atorgament d'una altra llicència urbanística.

3. De conformitat amb el que disposa la legislació estatal, els notaris i registradors de la propietat exigiran per a autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys, que s'acredite l'atorgament de la llicència o la declaració administrativa de la seua innecessarietat, que els primers hauran de testimoniar en el document. Així mateix, els notaris i registradors de la propietat faran constar en la descripció de les finques la seua qualitat d'indivisibles, quan així els conste.

4. Serà innecessària l'acreditació de llicència de parcel·lació o de divisió de terrenys quan hi haja:

a) Testimoni del certificat municipal corresponent.

b) Acreditació que es va sol·licitar la llicència o aquest certificat, amb l'antelació necessària respecte al moment d'atorgar la divisió, sense haver obtingut resolució administrativa expressa dins dels terminis legals i efectuant declaració responsable d'açò últim.

c) Justificació rigorosa del compliment de les condicions expressades en el número 2.b anterior en autoritzar o inscriure l'atorgament de la segregació.

Article 202. Indivisibilitat de terrenys en les distintes classes de sòl
Són indivisibles:

a) Les parcel·les determinades com a mínimes en el corresponent planejament, a fi de constituir finques independents.

b) Les parcel·les les dimensions de les quals mínimes siguen iguals o menors a les determinades com a mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants s'adquirixen simultàniament pels propietaris de terrenys contiguos, a fi de programar-los.

c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguen menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre este mínim pugua segregarse amb el fi indicat en l'apartat anterior.2

d) Les parcel·les edificables d'acord amb una determinada relació entre superfície de sòl i superfície construïble, quan s'edificara la corresponent a tota la superfície de sòl o, en el cas que s'edificara la corresponent a només una part d'ella, la restant, si fora inferior a la parcel·la mínima, amb les excepcions indicades en l'apartat anterior.

e) Les parcel·les en sòl no urbanitzable, i en sòl urbanitzable sense programació, llevat que complisquen amb els requisits establits en la seua legislació reguladora.

Article 203. Atorgament de la llicència

Les llicències de parcel·lació o el certificat de la seua innecessarietat s'atorgaran en el termini d'un mes, i serà aplicable el que preveu la secció primera del present capítol.

Secció 4a Deure edificar i rehabilitar

Article 204. Deure urbanístic d'edificar o rehabilitar i obligació de fer-lo dins de terminis determinats

1. El propietari d'un terreny té el deure de destinar-lo a l'ús i aprofitament previst pel pla col·laborant, amb promptitud i diligència, a l'execució d'este. Si el terreny de la seua propietat fora una parcel·la en sòl urbà o un solar, haurà de sol·licitar la preceptiva llicència per a construir, segons el pla, compensant, en tot cas, l'excés d'aprofitament que present el terreny, efectuant les cesions i realitzant les obres d'urbanització que, en cada cas, corresponguen. Este deure d'edificació serà exigible una vegada transcorreguts els terminis fixats pel programa o, si no n'hi ha, quan haja transcorregut un any des que fora possible sol·licitar la llicència.

2. Una vegada atorgada la llicència, s'haurà d'iniciar, concloure i no interrompre la construcció dins dels terminis en ella determinats. En defecte d'estos terminis s'entendrà que l'interessat disposa d'un termini de sis mesos per a iniciar les obres i vint-i-quatre per a acabar-les, admetent-se interrupcions en estos terminis que no podran excedir, en total, de sis mesos. La caducitat de la llicència es declararà prèvia audiència de l'interessat.

Article 205. Ordre individualitzada d'execució de l'edificació

1. L'Ajuntament, d'ofici o a instància de part, i una vegada siga exigible el deure edificar per transcurso dels terminis previstos en l'article anterior, deurà dictar ordres individualitzades d'execució de l'edificació o rehabilitació, prèvia audiència dels interessats, seguint criteris expressos i objectius de prioritat en el foment d'estes activitats.

L'ordre haurà d'advertir que si el propietari afectat no sol·licita llicència i compensa els excedents d'aprofitament de la seua parcel·la en el termini d'un any, la parcel·la quedarà en règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

2. L'ordre d'execució de l'edificació o rehabilitació tindrà l'efecte de cèdula de garantia urbanística i, amb este fi, expressarà les condicions urbanístiques de la parcel·la que ordene edificar. Així mateix, l'ordre, una vegada

c) La divisió o segregació 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 innecesariiedad, 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 edificara 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 innecesariiedad se otorgarán en el plazo de un mes, siendo aplicable lo previsto en la sección primera del presente capítulo.

Sección 4ª 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 notifi-

notificada a la persona interessada, es comunicarà al Registre de la Propietat per a constància en este. Si l'interessat complix allò que s'ha ordenat s'ordenarà cancel·lar l'anotació corresponent.

Secció 5a
Deure de conservació d'immobles i ruïna

Article 206. Deure de conservació i rehabilitació

Els propietaris de terrenys, construccions i edificis hauran de mantindre en condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i decor, realitzant els treballs i obres necessàries per a conservar-hi o rehabilitar-hi les condicions imprescindibles d'habitabilitat o ús efectiu que permetrien obtenir la llicència administrativa d'ocupació per la destinació que els siga propi. Serà exigible aquest deure encara que no hi haja normes específicament aplicables sobre protecció del medi ambient, patrimonis arquitectònics i arqueològics o sobre rehabilitació urbana. Si n'hi ha, es complirà amb total respecte a estes.

Article 207. Inspecció periòdica de construccions

1. Els propietaris de tota edificació catalogada o d'antiguitat superior a 50 anys hauran de promoure, almenys cada cinc anys, una inspecció, a càrrec de facultatiu competent, per a supervisar el seu estat de conservació.

2. Este facultatiu consignarà els resultats de la seua inspecció expedint un certificat que descriga els desperfectes apreciats en l'immoble, les seues possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per a assegurar la seua estabilitat, seguretat, estanquitat i consolidació estructurals o per a mantenir o rehabilitar les seues dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia d'estes. Així mateix, deixarà constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de l'anterior inspecció periòdica. L'eficàcia del certificat exigix remetre'n còpia a l'ajuntament i al col·legi professional corresponent.

3. L'ajuntament podrà exigir dels propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions i, si descobrixa que estes no s'han efectuat, podrà realitzar-les d'ofici a costa dels obligats.

Article 208. Límit del deure de conservació i rehabilitació

1. Els propietaris d'edificis estan obligats a sufragar o suportar el cost de les obres de conservació i rehabilitació que estes construccions necessiten per a complir el que disposen els articles anteriors, fins a l'import determinat pel límit del deure normal de conservació.

2. Quan una administració ordene o impose al propietari l'execució d'obres de conservació o rehabilitació que excedisquen este límit, l'obligat podrà exigir a aquella que sufrague, pel que fa a l'excés, el cost parcial de l'obres, constitutiu d'este.

3. S'entendrà que les obres indicades en el paràgraf anterior excedixen del límit del deure normal de conservació quan el seu cost supere la mitat del valor d'una construcció de nova planta, amb semblants característiques i igual superfície útil que la preexistent, realitzada amb les condicions imprescindibles per a autoritzar la seua ocupació. Si no es tracta d'un edifici sinó d'una altra classe de construcció, este límit es xifrarà, en tot cas, en la mitat del cost d'erigir o implantar una nova construcció d'iguals dimensions, en condicions d'ús efectiu per a la destinació que li siga pròpia.

Article 209. Ajudes públiques per a la conservació i rehabilitació del patrimoni arquitectònic

1. Escaurà l'atorgament d'ajudes per a finançar la conservació o rehabilitació de construccions per les raons regulades en l'article anterior o per a obres que potencien la utilitat social de les construccions i que es financen ponderant la situació socioeconòmica del destinatari de la subvenció, conforme al que reglamentàriament s'establisca.

2. L'Administració podrà convenir amb l'interessat fórmules d'explotació conjunta de l'immoble, sempre que permeten una adequada participació pública en els beneficis generats per la prolongació de la vida útil de la construcció. Es poden atorgar ajudes a fons perdut com a incentiu d'inversions privades proporcionades a la subvenció en els termes que reglamentàriament es determinen.

3. Si el propietari té dret a l'ajuda –en aplicació de l'article anterior– i no aconsegueix un acord amb l'administració, aquella s'atorgarà com a bestreta reintegrable, en diners constants, en cas de venda o expropiació, havent de deixar-ne constància en el Registre de la Propietat. El reintegrament no superarà la mitat del preu d'expropiació o venda. Si esta ho és per preu inferior al doble de la bestreta, l'administració podrà exercir el dret de tanteig en els termes que legalment s'establisquen.

4. Els ajuntaments han de bonificar, en la mesura més àmplia possible, les llicències d'obres que tinguen per objecte la reparació o rehabilitació d'edificacions deteriorades.

5. Les polítiques d'ajuda econòmica que instrumente La Generalitat per a rehabilitar i conservar el patrimoni arquitectònic donaran prioritat als immobles

cada 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 5ª
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 50 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 expediendo 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 aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las 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 socioeconómica 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, aquella 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 doble 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

i conjunts catalogats i ponderaran la coresponsabilitat financera que, en estes actuacions, assumisquen els ens locals d'acord amb les seues possibilitats.

Article 210. Situació legal de ruïna

1. Procedix declarar la situació legal de ruïna quan el cost de les reparacions necessàries per a tornar l'estabilitat, seguretat, estanquidat i consolidació estructurals a un edifici o construcció, manifestament deteriorada, o per a restaurar-hi les condicions mínimes que permeten el seu ús efectiu, supere el límit del deure normal de conservació calculat conforme a l'article 208.

2. Procedirà, així mateix, la declaració de ruïna, quan el propietari acredite haver complert puntualment el que disposa l'article 206, realitzant diligentment les obres recomanades, almenys, en els dos últims certificats d'inspecció periòdica i el cost d'estes, unit al de què estiguen pendents de realitzar, amb els fins abans expressats, supere el límit enunciat en el paràgraf anterior, apreciand-se una tendència constant i progressiva en el temps a l'augment de les inversions necessàries per a la conservació de l'edifici.

3. Correspondrà als ajuntaments declarar la situació legal de ruïna, incoant el procediment d'ofici o com a conseqüència de denúncia formulada per qual-sevol interessat. En les actuacions se citarà als ocupants legítims de la construcció i als titulars de drets sobre esta que consten en els registres públics, com també als òrgans competents quan resulte afectat el patrimoni històric.

4. La declaració de la situació legal de ruïna ha de disposar les mesures necessàries per a evitar eventuais danys físics i, a més, proposar la declaració d'incompliment pel propietari del seu deure urbanístic de conservació o manifestar, raonadament, la impropedència d'això últim.

La proposta de declarar l'incompliment del deure de conservació, formulada al costat de la declaració de ruïna legal, no serà definitiva ni tindrà efecte sense audiència prèvia dels interessats i resolució de l'alcalde dictada a la vista de les alegacions presentades.

No escau declarar l'incompliment del deure de conservació si la ruïna legal és causada per força major, fet fortuït o culpa de tercer, ni quan el propietari tracte d'evitar-la amb adequat manteniment i curós ús de l'immoble, reparant-ne els desperfectes amb raonable diligència.

5. La declaració de ruïna legal respecte a un edifici no catalogat, ni objecte d'un procediment de catalogació, determina per al propietari l'obligació de rehabilitar-ho o demolir-ho, a la seua elecció.

6. Si la situació legal de ruïna es declara respecte a edifici catalogat o objecte del procediment de catalogació, el propietari haurà d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per a mantenir-ho en condicions de seguretat. L'Administració podrà concertar amb el propietari la seua rehabilitació. En defecte d'acord, pot ordenar-li que l'efectue atorgant-li la corresponent ajuda o ordenar la inclusió en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar.

Article 211. Intervenció en edificis catalogats.

1. En els edificis catalogats només podran realitzar-se les obres expressament autoritzades per llicència d'intervenció o disposades per ordre d'execució municipal d'obres d'intervenció.

2. Les llicències d'intervenció hauran de preveure conjuntament totes les actuacions que hagen de realitzar-se en l'immoble i el resultat final d'estes. Estes actuacions només excepcionalment, quan siga impossible la conservació del que construíu o quan la catalogació no obeeisca al seu valor intrínsec sinó a la mera importància ambiental, podran preveure la substitució de l'edificació, a ser possible parcial, baix condicions especials. Les obres d'intervenció s'hauran d'ajustar a les prescripcions del catàleg i del planejament, però la seua autorització podrà concretar altres condicions addicionals, salvaguardant els valors protegits.

La llicència d'intervenció controla l'oportunitat tècnica de les obres per a la millor preservació de les característiques culturals el reconeixement col·lectiu de les quals s'expressa en la catalogació. El seu atorgament s'efectuarà per resolució degudament motivada.

3. Només podrà atorgar-se llicència de demolició per a edificis no catalogats i que no siguen objecte d'un procediment tendent a la seua catalogació.

4. En l'aplicació d'allò anteriorment disposat es facilitarà l'exercici de les seues atribucions als òrgans competents per a la tutela del patrimoni històric, quan la intervenció afecte a béns declarats d'interés cultural o subjectes a procediment perquè siguen declarats o inventariats com a tals. En cap cas, l'aplicació d'esta llei permetrà exceptuar la plena subjecció d'estos béns a la seua normativa reguladora específica.

Article 212. Ordes d'execució d'obres de conservació i d'obres d'intervenció

1. Els ajuntaments han de dictar ordes d'execució d'obres de reparació, conservació i rehabilitació d'edificis deteriorats o en condicions deficients per

bles y conjuntos catalogados y ponderarán la coresponsabilidad 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, estanquidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifestamente 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 impropedencia 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. Ordenes 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 condicio-

a la seua utilització efectiva. També els òrgans de La Generalitat competents en matèria de patrimoni cultural immoble podran, oït l'ajuntament, dictar estes ordres respecte d'edificis catalogats. Les ordres d'execució poden comminar, així mateix, a la neteja, el tancament, la retirada de cartells o altres elements impropis de l'immoble.

2. Dins del termini assenyalat en l'ordes d'execució el propietari afectat ha de sol·licitar les ajudes econòmiques a què justifique tindre dret i pot demanar la llicència de demolició, llevat que l'edifici estiga catalogat. També pot proposar alternatives tècniques per a les obres o sol·licitar raonadament una pròrroga en la seua execució.

3. L'incompliment injustificat de l'orde faculta l'administració per a adoptar una d'estes mesures:

a) Execució subsidiària a costa de l'obligat fins al límit del deure de conservació.

b) Imposició de fins a deu multes coercitives amb periodicitat mínima mensual, per valor màxim de la desena part del cost estimat de les obres ordenades. L'import de les multes coercitives es destinarà preferentment a cobrir les despeses que genere l'execució subsidiària de l'orde incomplida, i s'imposaran amb independència de les sancions que corresponga per la infracció o les infraccions comeses.

Article 213. Amenaza de ruina inminente

1. Quan l'amenaça d'una ruina inminente pose en perill la seguretat pública o la integritat del patrimoni arquitectònic catalogat, l'ajuntament podrà acordar la fitació, l'apuntament o qualsevol mesura que s'estime necessària per a garantir l'estabilitat i la seguretat de l'edifici, i ordenar el desallotjament o adoptar les mesures urgents i necessàries per a previndre o evitar danys en els béns públics o a les persones. Excepcionalment cabrà ordenar la demolició quan esta siga imprescindible per a impedir majors perjudicis.

Quan es tracte d'edificis no catalogats, l'ajuntament podrà adoptar motivadament qualsevol de les mesures anteriors, fins i tot la demolició de l'edifici.

2. L'Ajuntament serà responsable de les conseqüències que comporte l'adopció injustificada d'estes mesures, sense que això eximisca el propietari de la íntegra responsabilitat en la conservació dels seus béns conforme a les exigències de la seguretat, i li seran repercutibles les despeses realitzades per l'ajuntament fins al límit del deure normal de conservació.

3. L'adopció de les mesures cautelars disposades per l'ajuntament, per a evitar la ruina inminente no pressuposen la declaració de la situació legal de ruina.

4. L'adopció de les mesures cautelars que es referix el present article determinarà la incoació automàtica d'un procediment contradictori a fi de determinar l'eventual incompliment, per part del propietari, del deure de conservació de l'edificació, que podrà concloure amb la declaració formal d'incompliment del deure esmentat i la subjecció de l'immoble al règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

Article 214. Pèrdua o destrucció d'elements catalogats

1. Quan per qualsevol circumstància resulte destruïda una construcció o edifici catalogat, el terreny subjacent romandrà subjecte al règim propi de la catalogació. L'aprofitament subjectiu del seu propietari no podrà excedir el necessari per a la fidel restitució dels valors afectats, que podrà ser ordenada.

2. El pla podrà disposar, en casos justificats, que quan un edifici catalogat resulte destruït el terreny subjacent quede immediatament qualificat com a zona dotacional pública.

3. La destrucció d'un edifici catalogat, quan hi haja incompliment del deure normal de conservació, determinarà l'expropiació o subjecció de l'immoble al règim d'edificació o rehabilitació forçosa.

Article 215. Ordes d'adaptació a l'ambient

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

Secció 6a

Règim d'edificació o rehabilitació forçosa

Article 216. Registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar

1. Els municipis hauran de mantindre en condicions de pública consulta un registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar en el qual s'inclouran els immobles en règim d'edificació o rehabilitació forçosa i aquells sobre els quals hi haja ordre d'edificació o rehabilitació forçosa en vigor. Aquesta inclusió té només efectes declaratius, susceptibles de ser extingits per mitjà de prova en contrari.

nes 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 independencia 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.

Quando 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. Ordenes 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 6ª

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 inclusió d'un immoble en el registre municipal de solars i edificis que s'han de rehabilitar haurà de notificar-se al Registre de la Propietat.

3. La inclusió s'efectuarà expressant la causa que la determina, la descripció de l'immoble afectat i, si és procedent, les declaracions administratives respecte a l'incompliment de deures urbanístics del propietari. Per a la seua constància en el Registre de la Propietat bastarà el certificat administratiu que, complint els requisits de la legislació hipotecària, transcriba l'orde d'execució o la declaració d'inclusió i n'acredite la notificació al titular registral.

Article 217. Règim d'edificació o rehabilitació forçosa d'immobles

Queden en règim d'edificació o rehabilitació forçosa els immobles:

a) Respecte dels quals s'incomplisca l'obligació particularitzada d'edificar, de sol·licitar llicència o d'urbanitzar simultàniament a l'edificació derivada d'orde individualitzada o expedició de la cèdula de garantia urbanística, en els supòsits i terminis regulats en este títol.

b) Respecte dels quals s'incomplisca l'obligació d'efectuar obres de conservació i rehabilitació derivada d'orde individualitzada en els termes exigibles per raó del que disposa este títol, sense perjudi de l'aplicació simultània de les restants mesures previstes en l'article 212.3 d'esta llei.

c) Catalogats que es troben en situació legal de ruïna, mentre el propietari no iniciï les actuacions tendents a la rehabilitació.

d) Quan sense existir declaració d'incompliment de deures urbanístics el sol·licite voluntàriament el propietari.

e) Els solars no edificats dins del centre històric delimitats pel Pla General.

Article 218. Efectes de la subjecció al règim d'edificació o rehabilitació forçosa

1. El règim d'edificació o rehabilitació forçosa comporta, per als immobles subjectes a este, la seua declaració d'utilitat pública i de la necessitat de la seua ocupació a l'efecte expropiatori.

2. Qualsevol persona, per pròpia iniciativa o concorrent a una convocatòria municipal prèvia, podrà formular un programa per a l'edificació i, si és procedent, urbanització, intervenció o rehabilitació de l'immoble, d'acord amb el procediment i els efectes previstos en el capítol III del títol III d'esta llei. Aquells propietaris que hagen sigut objecte de declaració d'incompliment de deures urbanístics no podran presentar alternativa tècnica, ni proposició jurídicoeconòmica; els seus drets en la reparcel·lació es concretaran en forma d'indemnització substitutòria d'adjudicació sense que pertoque l'adjudicació de finca de reemplaçament o porció indivisa d'esta.

3. L'adjudicatari d'este procediment disposarà de les prerrogatives i les obligacions de l'adjudicatari d'un programa i del benefici de l'expropiació.

CAPÍTOL II

Protecció de la legalitat urbanística

Secció 1a

Disposicions generals

Article 219. Reacció administrativa davant de l'actuació il·legal

Les actuacions que contravenen l'ordenació urbanística donaran lloc a l'adopció per l'administració competent de les mesures següents:

a) Les dirigides a la restauració de l'ordre jurídic infringit i de la realitat física alterada o transformada com a conseqüència de l'actuació il·legal.

b) La iniciació dels procediments de suspensió i anul·lació dels actes administratius en els que pugua amparar-se l'actuació il·legal.

c) La imposició de sancions als responsables, prèvia la tramitació del corresponent procediment sancionador, això sense perjudi de les possibles responsabilitats civils o penals.

Article 220. Caràcter inexcusable de l'exercici de la potestat

L'adopció de les mesures de restauració de l'orde urbanístic infringit és una competència irrenunciable i d'inexcusable exercici per l'administració actuant. Ni la instrucció de l'expedient sancionador, ni la imposició de multes exonera a l'administració del seu deure adoptar les mesures tendents a la restauració de l'orde urbanístic infringit, en els termes establits en esta llei. Les sancions per les infraccions urbanístiques que s'observen s'imposaran amb independència d'estes mesures.

Secció 2a

Obres executades sense llicència o disconformes amb aquesta

Article 221. Obres d'edificació sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'esta en curs d'execució

1. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren sense llicència o orden d'execució, l'alcalde, i si és procedent, la conselleria competent en urban-

2. La inclusió de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar deberá notificarse al Registro de la Propiedad.

3. La inclusió 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 inicié 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. Cualquiera 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 replazo 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 1ª

Disposiciones generales

Artículo 219. Reacción Administrativa ante la actuación ilegal

Las actuaciones que contravenen 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 2ª

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

isme, d'ofici o a instància de part, comprovat que estos manquen d'autorització urbanística, ordenarà, sense més tràmit, la suspensió immediata de les obres o el cessament de l'ús en curs d'execució o desenvolupament.

2. La notificació de l'orde de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, al promotor, al propietari, al responsable de l'acte o, si no n'hi ha, a qualsevol persona que es trobe en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i hi estiga relacionada, així com a les companyies subministradores de serveis públics, perquè suspenguin el subministrament. L'orde de suspensió haurà de ser comunicada, així mateix, al Registre de la Propietat per a la seua constància per mitjà de nota marginal.

3. Quan els actes d'edificació o ús del sòl es realitzaren amb llicència o orde d'execució, però sense ajustar-se a les condicions en ella establides, l'alcalde, d'ofici o a instància de part interessada, es dirigirà al promotor, constructor i tècnic director, per a assenyalar-los les anomalies observades i els concedirà el termini de deu dies per a aduir la concordança de les obres amb el contingut de la llicència o orde d'execució. La falta de contestació dins d'este termini implica acceptació de les irregularitats assenyalades, per la qual cosa l'alcalde acordarà de manera immediata la paralització de les obres o la prohibició dels usos, amb comunicació a les companyies subministradores de serveis públics.

4. Si els responsables addueixen la conformitat de la llicència o orde d'execució amb l'actuació urbanística, se'ls convocarà perquè dins dels quinze dies següents es personen en el lloc on esta s'efectue; s'examinaran els detalls d'esta conjuntament amb la inspecció urbanística i s'estendrà la corresponent acta subscripta per tots els compareixents, a la vista de la qual l'alcalde es pronunciarà segons escaiga, i permetrà la prossecció de l'activitat o especificarà un termini per a la seua adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que esta es produisca, tindrà lloc la paralització.

Article 222. Actes en curs d'execució en sòl no urbanitzable

1. Quan en sòl no urbanitzable es porten a terme actes d'ús o edificació del sòl sense autorització urbanística autonòmica, quan esta siga preceptiva, o sense ajustar-se a les seues determinacions, la conselleria competent en urbanisme ordenarà la immediata suspensió d'estos actes.

2. Si les actuacions a què es referix el número anterior es porten a terme emparades en la llicència municipal i ajustant-se a les seues determinacions, l'administració autonòmica no podrà decretar la suspensió dels actes d'execució, sinó que, si és procedent, haurà d'impugnar la llicència municipal, previ requeriment d'anul·lació, o interposar directament recurs contenciós administratiu, en els termes establits en la legislació reguladora de règim local.

3. No obstant això, quan l'obra o acció que es tracte pose en perill la integritat d'espais naturals protegits o béns d'interés cultural, l'autoritat autonòmica efectuarà la immediata suspensió material, i en donarà compte a l'ajuntament i sense que hi haja lloc a la pràctica del requeriment a què es referix l'article següent.

Article 223. Requeriment de legalització

1. En els supòsits previstos en els articles 221 i 222, l'acord de suspensió requerirà a l'interessat perquè, en el termini de dos mesos comptadors des de la notificació de la suspensió, sol·licite l'oportuna llicència o autorització urbanística que corresponga o, si és procedent, ajuste les obres a l'autorització urbanística concedida.

2. Si transcorregut el termini de dos mesos l'interessat no ha sol·licitat l'autorització urbanística que corresponga, l'administració actuant acordarà les mesures de restauració de la legalitat en la forma establida en el present capítol.

Article 224. Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'esta

1. Sempre que no hagen transcorregut més de quatre anys des de la total acabament de les obres o usos del sòl realitzats sense llicència o orde d'execució o sense ajustar-se a les condicions assenyalades en esta, l'alcalde requerirà el propietari perquè, en el termini de dos mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o ajuste les obres a les condicions de la llicència atorgada. El referit termini de prescripció començarà a comptar des de la total terminació de les obres o des que cessen els usos del sòl de què es tracte.

2. A l'efecte previst en esta llei es presumix que unes obres realitzades sense llicència o orde d'execució estan totalment acabades quan queden disposades per a servir al fi previst sense necessitat de cap activitat material posterior referida a la pròpia obra o així el reconega d'ofici l'autoritat que incoe l'expedient, amb l'informe previ dels serveis tècnics corresponents.

3. Si l'interessat no sol·licita la llicència o autorització urbanística en el termini de dos mesos, o si esta fóra denegada per ser el seu atorgament contrari a les prescripcions de la normativa urbanística, es procedirà conforme al que disposa el present capítol.

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 ninguna 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 termini de quatre anys establert en l'apartat primer no serà d'aplicació a les actuacions que s'hagen executat sobre terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes, vials, espais lliures o usos dotacionals públics, terrenys o edificis que pertanguen al domini públic o estiguen inclosos en l'Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià, o sobre sòl no urbanitzable protegit, respecte a les quals no hi haja termini de prescripció, quant a la possibilitat de restauració de la legalitat i reparació a l'estadi anterior dels béns als quals es refereix este apartat.

Article 225. Restauració de la legalitat urbanística

1. L'expedient de restauració de la legalitat conclourà per mitjà de resolució en què s'ordenarà l'adopció, segons els casos, de les mesures següents:

a) Tractant-se d'obres d'edificació, les operacions de restauració consistiran en la demolició de les edificacions realitzades il·legalment.

b) En els casos de demolició indeguda, la restauració consistirà en la reconstrucció del que s'ha demolit, quan això resulte procedent.

c) En el supòsit de parcel·lacions il·legals, les operacions de restauració consistiran en la reagrupació de les parcel·les, la qual, segons els casos, podrà vindre acompanyada de la rompuda de camins, desmunt o desmantellament de servicis, demolició de tanques i qualssevol altres que resulten necessàries amb este fi.

d) En funció de l'actuació de què es tracte, les operacions de restauració consistiran, a més, en l'execució de totes aquelles operacions complementàries necessàries per a tornar físicament els terrenys, edificacions o usos a l'estat anterior a la vulneració.

e) Quan pertoque, en l'ordre de cessament definitiu de l'activitat.

2. Complementàriament a l'adopció de les mesures de l'apartat 1 anterior, l'administració actuante acordarà:

a) El cese del subministrament d'aigua, d'energia elèctrica, gas i telefonia. A l'efecte l'administració urbanística actuante notificarà l'orde de restauració de la legalitat a les empreses o entitats subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas i telefonia, a fi que en el termini de deu dies suspenga els corresponents subministraments. La suspensió dels subministraments només podrà alçar-se una vegada que s'haja procedit a la legalització de les obres, usos o edificacions respectives, per mitjà de notificació expressa en este sentit de l'administració a les empreses subministradores.

b) La inhabilitació d'accesos, quan això resulte procedent, d'acord amb el procediment i les garanties establits per la legislació estatal vigent.

c) La anotació de la resolució administrativa ordenant la restauració de la legalitat infringida en el Registre de la Propietat, en els termes establits en la normativa registral.

d) La comunicació de l'orde de restauració a l'organisme encarregat del cadastre immobiliari, per a la seua constància.

Article 226. Mesures cautelars

1. Iniciat el procediment, podran adoptar-se per l'òrgan competent per a la resolució del mateix totes les mesures cautelars siguen necessàries que per a garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció haurà de ser motivat.

2. En tots els supòsits en què s'acorde la paralització d'obres o actuacions, l'interessat haurà de retirar els elements, materials o maquinària preparats per a ser utilitzats, en el termini dels cinc dies següents a la notificació de l'orde de paralització. En el cas que l'interessat no haguera procedit a la retirada dels materials i maquinària, l'autoritat que va suspendre les obres podrà retirar-la o precintarla, a costa de l'interessat. Els materials i maquinària retirats quedaran a disposició de l'interessat, qui satisfarà els gastos de transport i custòdia.

Article 227. Procediment de restauració de la legalitat urbanística

1. Instruït l'expedient i formulada la proposta de mesura de restauració de l'ordenació urbanística vulnerada, la mateixa serà notificada als interessats perquè puguen formular alegacions. Transcorregut el termini d'alegacions, o desestimades estes, l'alcalde acordarà la mesura de restauració que corresponga, a costa de l'interessat, concedint un termini d'execució.

2. El termini màxim per a notificar i resoldre l'expedient de restauració de la legalitat urbanística serà de sis mesos, termini que començarà a comptar-se:

a) Si no s'ha sol·licitat la legalització, el dia en què finalitze el termini atorgat en el requeriment de legalització.

b) Si s'ha sol·licitat la legalització, el termini s'iniciarà el dia en què es dicte l'acte administratiu resolent sobre la llicència urbanística o autorització administrativa de que es tracte.

c) En els supòsits en què el procediment s'haja paralitzat per causa imputable a l'interessat, s'interromprà el termini per a resoldre.

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 el 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 contar-se:

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.

Article 228. Incumpliment per l'interessat de l'ordre de restauració o de suspensió

1. L'incumpliment per part de l'interessat de l'ordre de restauració de la legalitat donarà lloc a l'adopció de les següents mesures:

a) A la imposició per l'administració de multes coercitives, fins a aconseguir l'execució pel subjecte obligat de les mesures de restauració. Les multes coercitives es podran imposar per períodes d'un mes i en quantia de 600 a 3.000 euros cada una, segons siguin les mesures previstes, amb un màxim de deu. Estes multes coercitives s'imposaran amb independència de què puguin imposar-se amb ocasió del corresponent expedient sancionador.

b) A l'execució subsidiària per part de l'administració actuant i a costa de l'interessat. Transcorregut el termini de compliment voluntari derivat de l'última multa coercitiva imposada, l'administració actuant estarà obligada a executar subsidiàriament les corresponents ordres, a càrrec de l'interessat.

c) A l'execució forçosa per mitjà de qualssevol altres mitjans previstos en l'ordenament jurídic.

2. L'incumpliment per part de l'interessat de l'ordre de suspensió donarà lloc a la imposició de les multes coercitives a què es referix l'apartat a) del paràgraf 1 anterior.

3. Amb independència de l'anterior, l'administració actuant haurà de donar compte de l'incumpliment al Ministeri Fiscal a l'efecte de l'exigència de la responsabilitat penal que pugua correspondre.

4. S'establirà com a supòsit expropiatori per incumpliment de la funció social de la propietat el de la realització d'actes que constitueixen infracció urbanística molt greu. La resolució que pose fi a l'expedient de restauració podrà establir en estos casos que, transcorregut el termini atorgat per a l'execució de l'ordre de restauració sense que esta es complisca per l'interessat, s'iniciï el procediment expropiatori de la finca en què s'haguera comés la infracció. No s'iniciarà el procediment expropiatori si l'interessat complix plenament l'ordre de restauració en el termini concedit.

5. Les expropiacions previstes en l'apartat anterior es tramitaran pel procediment de taxació conjunta. En la valoració d'estes expropiacions no es tindran en compte les obres, construccions usos o activitats determinants de la infracció. Del preu just es descomptarà l'import de la multa i el cost de la demolició de l'il·legalment executat.

Article 229. Subjecció a altres règims.

El que disposen els articles precedents s'entendrà sense perjudi de la imposició de sancions que corresponguen i de les facultats que corresponguen a les autoritats competents, per raó del règim específic d'autorització o concessió a què estiguen sotmesos determinats actes d'edificació o ús del sòl.

Secció 3a Suspensió i revisió de llicències

Article 230. Revisió d'ofici de llicències o ordres d'execució

1. Les llicències i ordres d'execució en què concorre un supòsit de nul·litat de ple dret podran ser revisades d'ofici o com a conseqüència de l'estimació dels recursos administratius previstos en dret, per l'administració municipal en els termes establits en la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. En el supòsit d'actes anul·lables, l'administració municipal haurà d'efectuar amb caràcter de declaració de lesivitat de l'acte, en els termes establerts en la llei esmentada.

Article 231. Impugnació autonòmica de llicències municipals

Quan la conselleria competent en urbanisme i ordenació territorial tinga coneixement de l'atorgament d'una llicència d'obres o orde d'execució que constitueixen una infracció urbanística greu o molt greu, podrà formular el requeriment d'anul·lació o interposar directament el recurs contenciós administratiu, això en els termes i supòsits previstos, i amb els requisits establerts en els articles 66, 67 i concordants de la Llei reguladora de les bases de règim local.

CAPÍTOL III Infraccions i sancions urbanístiques

Secció 1a Règim general de les infraccions i sancions urbanístiques

Article 232. Concepte

1. Són infraccions urbanístiques les accions i omissions tipificades i sancionades en esta llei.

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 3ª 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

Quando la conselleria competente en urbanisme i ordenació territorial tuiessi coneixement 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 1ª 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. Quan un mateix fet pugua ser tipificat com a infracció en distintes lleis protectores del territori, de l'urbanisme, dels recursos naturals o del patrimoni històric, s'aplicarà només la sanció més severa de les previstes.

Article 233. Infraccions molt greus, greus i lleus

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

2. Són infraccions molt greus les accions i omissions tipificades en esta llei que constituïsquen incompliment de les normes urbanístiques relatives a l'ús del sòl i construcció que afecten a zones verdes, espais lliures, dotacions, equipaments o al sòl no urbanitzable protegit.

Son igualment infraccions molt greus les parcel·lacions il·legals en sòl no urbanitzable.

3. Són infraccions greus les accions i omissions tipificades en esta llei que constituïsquen incompliment de les normes relatives a parcel·lacions, aprofitament urbanístic, edificabilitat, ús del sòl, alçada, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les parcel·les, o la d'edificació d'estes en excés de l'aprofitament subjectiu sense haver complit les condicions de gestió urbanística exigibles.

Constituïx així mateix infracció greu l'incompliment per l'urbanitzador dels compromisos assumits amb l'administració o els propietaris, excepte l'incompliment dels terminis no superior a un terç d'estos.

4. Es consideren infraccions lleus les infraccions tipificades en esta llei que no tinguen caràcter de greus o molt greus i, en tot cas, l'execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència i orde d'execució quan siguen legalitzables pel fet de ser conformes amb l'ordenament urbanístic.

Article 234. Tipus de sancions

Per la comissió de les infraccions urbanístiques es podran imposar les sancions següents:

- a) Multa.
- b) Inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador per un temps no superior a quatre anys.
- c) Inhabilitació per a ser concessionari o subcontractista d'obres d'urbanització per un temps no superior a quatre anys.

Article 235. Quantia de les multes

1. Les multes que s'han d'imposar per execució d'obres o instal·lacions realitzades sense llicència o orde d'execució seran de quantia variable, segons les regles que s'establixen en els articles següents.

2. Les altres infraccions urbanístiques seran sancionades:

- a) Les lleus, amb multa de 300 fins a 3.000 euros.
- b) Les greus, se sancionaran amb multa de 3.001 a 30.000 euros.
- c) Les molt greus, se sancionaran amb multa de 30.001 a 1.500.000 euros.

3. Quan la suma de la sanció imposada i del cost de les actuacions de reposició dels béns i situacions al seu primitiu estat done una xifra inferior a este benefici, s'incrementarà la quantia de la multa fins a arribar al valor del mateix. En cap cas la infracció urbanística pot suposar un benefici econòmic per al infractor.

4. En els casos en què la restauració de l'orde urbanístic infringit no exigisca cap actuació material, la sanció que s'imposa a l'infractor no podrà ser inferior al benefici obtingut amb l'activitat il·legal.

Article 236. Inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador

1. La inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, per un temps no superior a quatre anys, s'imposarà sense perjudici de la multa que si és el cas corresponga a l'urbanitzador que, mitjançant desobediència o engany, incomplisca els compromisos assumits amb l'administració o els propietaris, excepte l'incompliment dels terminis.

2. La resolució administrativa en què s'imposa la sanció, una vegada ferma, s'insertarà en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i serà d'obligat compliment a tots els municipis de la Comunitat Valenciana.

3. La conselleria competent en matèria d'urbanisme crearà i mantindrà actualitzat un registre en què constaran inscrites les resolucions per què s'imposa la sanció d'inhabilitació per a assumir la condició d'urbanitzador, a l'efecte de la qual els òrgans administratius que adopten estes resolucions hauran de remetre una còpia d'estes a la indicada conselleria. Esta sanció haurà de ser comunicada al Registre Oficial de Contractistes i Empreses Qualificades de la Comunitat Valenciana.

4. En els mateixos termes, s'imposarà la sanció d'inhabilitació per a ser concessionari o subcontractista d'obres d'urbanització.

Article 237. Els subjectes responsables

1. Seran subjectes responsables totes les persones físiques o jurídiques que incórreguen en infracció urbanística en les seues conductes, obres, actuacions o bé mitjançant l'incompliment de les seues obligacions o de les ordes de què siguen destinataris.

2. En el cas d'infraccions relatives a actes d'execució d'obres i construccions i d'ús del sòl, seran responsables el promotor, el constructor i el direc-

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 contratista 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 arroja 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, mediante 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 crearà i mantindrà actualizado un Registro en el que constarán inscrites 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 contratista 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 cons-

tor o directores de l'obra, considerant com a tals aquells que així apareixen definits en la Llei d'ordenació de l'edificació. Es considerarà també com a promotor el propietari del sòl en el qual es cometa la infracció, excepte prova en contra.

3. Les persones jurídiques seran sancionades per les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans i agents i assumiran el cost de les mesures de reparació de l'orde urbanístic vulnerat, sense perjudi de la responsabilitat que, si és el cas, corresponga als gestors.

4. Les companyies subministradores de servicis urbanístics declarats essencials seran responsables de les infraccions que es deriven de l'incompliment de les seues obligacions tipificades en esta llei.

Article 238. La prescripció de les infraccions

1. Les infraccions prescriuran en els terminis següents:

- a) Les greus i molt greus als quatre anys.
- b) Les lleus en un any.

2. El termini de prescripció començarà a computar-se des de la data en què s'haja comés la infracció o, si esta era desconeguda, des de la data en què haja pogut incoar-se el procediment sancionador per aparèixer signes exteriors que permeten conèixer els fets constitutius d'infracció.

3. En el cas d'infraccions continuades, el termini de prescripció començarà a partir de la finalització de l'activitat o la de l'últim acte amb què la infracció es consumeix. Constitueix infracció urbanística continuada l'activitat consistent en la repetició d'actes anàlegs quan tots ells tinguen una unitat d'objectiu dins d'un mateix àmbit territorial, definit registrat o físicament. Es presumeix, en tot cas, que els actes de parcel·lació il·legal són infraccions continuades.

4. La prescripció de la infracció s'interromp quan la persona interessada tinga coneixement de la incoació del corresponent expedient sancionador o de la iniciació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Article 239. La prescripció de la sanció

1. Les sancions greus i molt greus prescriuen als quatre anys, i les lleus, a l'any.

2. El còmput del termini s'iniciarà a partir de l'endemà de la data de la notificació de la resolució sancionadora als responsables.

Article 240. Circumstàncies agreujants i atenuants

1. Per a graduar les multes caldrà ajustar-se primordialment a la gravetat de la matèria, a l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció, a la reiteració dels fets per part de la persona responsable i al grau de culpabilitat de cada un dels infractors.

2. Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat dels responsables d'una infracció:

- a) La reincidència. Hi ha reincidència quan es comet una infracció del mateix tipus que la que va motivar una sanció anterior en el termini de quatre anys següents a la notificació d'esta; en tal supòsit, es requerirà que la resolució sancionadora haja adquirit fermesa.
- b) Utilitzar violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o funcionari públic encarregat del compliment de la legalitat urbanística, o mitjançant suborn.
- c) Alterar els supòsits de fet que presumptament legitimen l'actuació, o falsificar els documents en què s'acredita el fonament legal de l'actuació.

d) Realitzar-la aprofitant-se o explotant en el seu benefici una greu necessitat pública o del particular o particulars que van resultar perjudicats.

e) Resistir-se a les ordres emanades de l'autoritat relatives a la defensa de la legalitat urbanística o el compliment defectuós d'estes.

f) Iniciació de les obres sense orde escrita del tècnic director i les modificacions que aquell introduïra en l'execució del projecte sense instruccions expressades d'aquell tècnic quan estes variacions comporten una infracció urbanística, quedant exempt de responsabilitat l'empresari constructor en tots aquells casos en què justifique suficientment haver-se atingut a les instruccions rebudes de la direcció facultativa d'obra.

g) Haver-se prevalgut, per a cometre-la, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu de la infracció haja sigut realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.

h) No haver suspès les obres després de la inspecció i la pertinent advertència de l'agent de l'autoritat.

3. Són circumstàncies la concurrència de les quals atenua la responsabilitat dels responsables d'una infracció urbanística:

- a) Acreditar la falta d'intencionalitat en la gravetat del dany als interessos públics o privats afectats per l'operació o actuació il·legal.
- b) Reparar el dany causat o adoptar mesures que el disminueixen, abans de la iniciació de les actuacions sancionadores.
- c) Suspendre les obres després de la inspecció i pertinent advertència de l'agent de l'autoritat.

tructor 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 consume. 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 presumptamente 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 atendido 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. Són circumstàncies que, segons cada cas, atenuen o agreugen la responsabilitat:

a) El grau de coneixement tècnic dels detalls de l'actuació, d'acord amb la professió o activitat habitual del culpable.

b) El benefici obtingut de la infracció, o, si és el cas, l'haver-la realitzat sense consideració cap al possible benefici econòmic que d'esta es derivara.

c) La major o menor magnitud física del dany produït.

d) La major o menor dificultat tècnica per a tornar l'immoble al seu estat inicial.

Article 241. La graduació de la responsabilitat

1. Quan en la comissió de la infracció concorre alguna circumstància agreujant, la sanció s'imposarà sempre en el grau màxim.

2. Si concorre alguna circumstància atenuant, la sanció s'imposarà en el grau mínim.

3. Quan concorregueren circumstàncies atenuants o agreujants, estes es compensaran de forma racional per a la determinació de la sanció, ponderant raonadament la transcendència d'unes i altres.

4. Quan no concorreguen circumstàncies atenuants ni agreujants, la sanció s'imposarà en el grau mitjà.

Article 242. Regles per a la determinació de la sanció

1. Quan en aplicació dels preceptes d'esta llei s'instruïssa expedient sancionador per dos o més infraccions tipificades entre les quals hi haja relació de causa efecte, s'imposarà la sanció que corresponga a la més greu en la quantia màxima. En els altres casos, s'imposaran als responsables de dos o més infraccions les multes corresponents a cada una de les diverses infraccions comeses.

2. Les multes per infraccions s'imposaran amb independència de les mesures cautelars per al manteniment d'ordre urbanístic i de les definitives per a la seua restauració quan haja sigut conculcat.

3. Les multes que s'imposen als distints grups de responsables per una mateixa infracció tindran entre elles caràcter independent. Si la condició de promotor, constructor o director de l'obra recau en dos o més persones, l'import de la multa, dins de cada un d'estos grups, es distribuirà entre elles en proporció al seu grau de participació en la comissió de la infracció, o a parts iguals, si això no pot determinar-se. Si en una mateixa persona concorren la condició de promotor, constructor i director d'obra, o de diverses d'estes, només se li imposarà una sanció.

4. En el cas que la persona interessada restaure la realitat física alterada amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador, quedarà exempta de sanció administrativa.

5. Si la persona interessada du a terme la restauració de la realitat física alterada dins del termini establert a l'efecte, la multa es reduirà en un 95 per cent.

6. La base per al càlcul de les multes consistents en un percentatge del valor de l'obra o instal·lació executada estarà integrada pel cost dels materials o de la instal·lació i el de la seua execució o implantació, exclosos el benefici empresarial, honoraris professionals i impostos.

Article 243. Procediment sancionador

1. La potestat sancionadora s'exercirà mitjançant el procediment establert en la legislació general aplicable.

2. El termini per a resoldre l'expedient sancionador serà de sis mesos comptadors des de la data de la iniciació, termini ampliable, com a màxim, per altres sis mesos mitjançant un acord adoptat per l'òrgan competent per a iniciar el procediment.

3. Transcorregut el termini màxim per a resoldre sense que es dicte una resolució, s'entendrà caducat el procediment. En el cas que la infracció no haja prescrit, haurà d'iniciar-se un nou procediment sancionador.

Article 244. Infraccions connexes

1. En els supòsits en què s'instruïssa expedient sancionador per dos o més infraccions tipificades entre les quals hi haja relació de causa a efecte, s'imposarà una sola sanció, que serà la que corresponga a la més greu en la quantia màxima. En els altres casos, als responsables de dos o més infraccions urbanístiques se'ls imposaran les multes corresponents a cada una de les diverses infraccions comeses.

2. També escaurà la imposició d'una única sanció malgrat l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents quan una d'estes haja sigut medi imprescindible per a cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derive necessàriament la d'altres. En estos casos s'imposarà la sanció més greu de les que corresponguen a les diverses infraccions urbanístiques comeses, i dins dels marges establerts legalment per a esta.

Article 245. Qüestions incidentals del procediment sancionador

1. Quan amb ocasió de la tramitació dels expedients administratius que s'instruïsqen per infracció urbanística es desprenguen indicis del caràcter

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 concurre alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurrese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

3. Cuando concurren 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 concurren 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 dicte 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 connexas

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

d'íl·lícit penal del fet, l'òrgan instructor de l'expedient ho posarà en coneixement del ministeri fiscal, a l'efecte de l'exigència de les responsabilitats d'orde penal en què hagen pogut incórrer els infractors, i se suspendrà la tramitació de l'expedient administratiu entre tant no recaiga una resolució del ministeri fiscal o resolució judicial ferma. La sanció penal exclourà la imposició de sanció administrativa, però no l'adopció de les mesures de restauració de la legalitat i de la realitat física alterada.

2. Quan, en qualsevol fase dels procediments que s'instruïsquen com a conseqüència d'una infracció urbanística, l'òrgan administratiu actuant observe que hi ha indicis de l'existència d'una altra infracció administrativa per al coneixement de la qual no siga competent, ho comunicarà a l'òrgan que considere que ho siga.

3. Iniciat el procediment sancionador, l'òrgan que hi haja acordat la iniciació del mateix, o el cridat a resoldre, si ja s'haguera elevat l'expedient al competent per a imposar la sanció, podrà adoptar totes les mesures cautelars que calguen per a assegurar el cessament de l'actuació que ha donat lloc al procediment, la no-producció de perjudicis a l'interès general o dels particulars afectats i l'efectivitat de les indemnitzacions o de la sanció que presumiblement es pugen declarar o imposar. Podrà acordar-se l'anotació en el Registre de la Propietat de la incoació del procediment si la naturalesa de l'actuació o inactivitat que dóna lloc al procediment així ho permeta.

L'anterior s'entén sense perjudicis de l'exercici de les potestats de protecció de la legalitat urbanística.

Article 246. Rescabament de danys i perjudicis

Els qui com a conseqüència d'una infracció urbanística patisquen dany o perjudicis podran exigir de qualsevol dels infractors, amb caràcter solidari, el rescabament i la indemnització.

Secció 2a

De les infraccions molt greus i les seues sancions

Article 247. Actuacions il·legals en sòls protegits

Se sancionaran amb multa del 100 al 200 per cent del valor de les obres il·legals executades els qui realitzen en terrenys destinats pel planejament a zones verdes, espais lliures, dotacions i equipaments, o en sòl no urbanitzable protegit, obres, instal·lacions o accions que incomplisquen les normes relatives a l'ús i a l'edificació. L'import de la multa no serà inferior als 3.000 euros.

Article 248. Parcel·lacions en sòl no urbanitzable

1. Els que realitzen parcel·lacions urbanístiques il·legals en sòl no urbanitzable sense autorització per fer-ho o declaració de la no-necessitat seran sancionats amb multa del 20 al 30 per cent del valor en venda dels lots fraccionats, llevat que la divisió s'efectue complint l'ordenació urbanística en vigor.

2. Esta sanció s'imposarà en la quantia màxima si la divisió realitzada lesiona el valor específic que, si és el cas, protegeixca l'ordenament urbanístic. En tot cas, l'import de la multa no serà mai inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de la parcel·la corresponent.

3. A l'efecte, també es consideraran actes reveladors d'una possible parcel·lació urbanística aquells en els quals, sense divisió o segregació de finques, s'alienen o s'arrenden parts indivisibles d'aquella, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys, o bé es constituïsquen associacions o societats en les quals la condició de soci, la participació o l'acció incorpore també esta facultat, sempre que es donen respecte de les porcions concretes l'ús exclusiu de les quals es transmeta les condicions de superfície i descripció que racionalment comporten la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de què procedisquen.

Secció 3a

De les infraccions greus i les seues sancions

Article 249. Infraccions en matèria d'edificació

1. S'imposarà multa del 25 al 50 per cent del valor de l'obra il·legal executada, sempre que la infracció no estiga qualificada com a molt greu, als qui realitzen obres d'edificació que no corresponguen amb l'ús del sòl en què s'executen, o que superen l'ocupació permesa de la parcel·la o solar, o l'alçada, la superfície o volum edificables, o que incomplisquen les reculades a límits o que superen l'aprofitament resultant del planejament. L'import de la multa no podrà ser inferior a 600 euros.

2. En particular, s'inclouen en la infracció tipificada en l'apartat anterior les actuacions següents:

- La realització d'accions constructives o no constructives en contra de l'ús, destinació i naturalesa que corresponga al sòl en què s'executen.
- L'incompliment de l'aprofitament urbanístic fixat en el planejament.

caràcter de ilícit 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 actuant 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 iniciación 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 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 2ª

De las infracciones muy graves y sus sanciones

Artículo 247. Actuaciones ilegales en suelos protegidos

Se sancionará con multa del 100 al 200 por ciento 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 innecesidad serán sancionados con multa del 20 al 30 por ciento 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 aquellos 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 concretes 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 concretes 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 3ª

De las infracciones graves y sus sanciones

Artículo 249. Infracciones en materia de edificación

1. Se impondrá multa del 25 al 50 por ciento 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.

- L'excés d'edificació sobre l'edificabilitat permesa pel planejament.
- L'edificació de soterranis, semisoterranis, àtics o entreplantes no permeses pel planejament.
- L'excés sobre l'alçada determinada en el planejament.
- L'incompliment de les regles de distància de les edificacions entre elles i en relació amb les vies públiques, espais lliures i límits.
- L'edificació en parcel·les la superfície de les quals siga inferior a l'establida com a mínima edificable. En este cas, la multa es graduarà en funció de la major o menor desproporció que hi haja entre la superfície de la parcel·la edificada i la superfície de la parcel·la mínima segons el pla.
- La demolició d'edificacions no permeses pel planejament urbanístic.

3. Se sancionará amb multa del 25 al 50 per cent del valor de l'obra realitzada l'execució d'obres prohibides en edificis qualificats fora d'ordenació. L'import de la multa no podrà ser inferior als 600 euros. S'inclou en este supòsit l'execució d'obres de consolidació, modernització o increment del seu valor d'expropiació en edificis qualificats com a fora d'ordenació no permeses pel planejament urbanístic.

Article 250. Actuació en edificis catalogats

1. Seran sancionats amb multa del 25 al 50 per cent del valor del sòl els qui arruïnen o destrúisquen il·legalment un edifici catalogat.
2. S'inclou en la infracció tipificada en l'apartat anterior la demolició, destrucció o deformació en qualsevol altra forma, totalment o parcialment de construccions, edificis i altres immobles objecte de protecció especial pel planejament urbanístic pel seu caràcter monumental, històric, artístic, arqueològic, cultural, típic o tradicional, o, si és el cas, del dany produït al bé protegit..
3. Se sancionará amb multa del 25 al 50 per cent del valor de l'obra executada la realització de construccions en llocs immediats o en immobles que formen part d'un grup d'edificis de caràcter historicoartístic, arqueològic, típic o tradicional que, infringint les corresponents normes o el règim jurídic de protecció, trenquen l'harmonia del grup o produïsqen el mateix efecte en relació amb algun edifici de gran importància o qualitat dels caràcters indicats. La graduació de la multa es realitzarà en atenció al caràcter greu o lleu de l'afectació produïda.
4. L'import de la multa no podrà ser inferior al 50 per cent del valor de la part de l'edificació arruïnada o destruïda i tampoc podrà ser inferior a 600 euros.

Article 251. Altres infraccions

1. Incumpliment de les obligacions legals o els compromisos assumits mitjançant conveni urbanístic per a l'execució del planejament se sancionará amb multa de 600 a 6.000 euros.
2. Els propietaris que no efectuen la inspecció periòdica de construccions, estant obligats legalment a fer-ho, seran sancionats amb multa de 600 a 6.000 euros.
3. Els qui realitzen parcel·lacions urbanístiques il·legals en sòl urbanitzable sense autorització per fer-ho o declaració de la no-necessitat, seran sancionats amb multa del 20 al 30 per cent del valor en venda dels lots fraccionats, llevat que la divisió s'efectue complint l'ordenació urbanística en vigor.
4. Els qui realitzen divisió de terrenys en sòl urbà que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística seran sancionats amb multa del 10 al 15 per cent del valor dels terrenys afectats. La mateixa pena s'imposarà als qui realitzen parcel·lacions urbanístiques en sòl urbà que contradiguen les determinacions de l'ordenació urbanística. En tot cas, l'import de la multa no podrà ser inferior a 600 euros.
5. Incurreran en infracció urbanística greu, sancionable amb multa de 6.000 a 60.000 euros, les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen les obligacions descrites en els punts a) i b) de l'apartat 1 i la de l'apartat 2 de la disposició addicional quarta de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable. A este efecte, es presumix que es presta servicis quan la companyia percep contraprestació de l'usuari encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i el preceptor del servicis.
6. Seran sancionats amb multa del 25 al 50 per cent del valor de l'edifici, planta, local o dependència els que alteraren l'ús a què estiguen destinats pel planejament urbanístic. L'import de la multa no podrà ser inferior als 600 euros.
7. Les obres d'urbanització i implantació de servicis sense la corresponent autorització urbanística que es realitzen en sòl no urbanitzable o urbanitzable sense programar se sancionaran amb multa del 25 al 50 per cent del valor d'estes. La quantia mínima d'estes sancions és, en tot cas, de 600 euros.

En sòl urbà o urbanitzable amb programa aprovat, la sanció serà del 50 al 100 per cent del valor de l'obra executada sense autorització o sense ajustar-se a les condicions d'esta, llevat que estes obres siguen susceptibles de legal-

- 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 ciento 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 ciento del valor del suelo quienes arruïnaren 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 ciento 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 ciento 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 legalmente 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 ciento 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 ciento 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 aquella y el preceptor del servicio.
6. Serán sancionados con multa del 25 al 50 por ciento 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 ciento 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 ciento del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de

ització, i en este cas la sanció serà del cinc per cent del valor de l'obra executada. La sanció que s'imposa no podrà ser inferior a 600 euros.

Secció 4a
De les infraccions lleus i les sancions

Article 252. Actuacions sense llicència legalitzables i altres infraccions

1. L'execució d'obres, instal·lacions o demolicions realitzades sense llicència o orde d'execució, quan siguen legalitzables per ser conformes amb l'ordenament urbanístic vigent en el moment de la seua realització, serà sancionada amb multa del 2 al 6 per cent del valor de l'obra o instal·lació executada. La multa no podrà ser inferior a 300 euros.

2. Se sancionaran amb multa del 2 al 6 per cent del valor dels terrenys afectats les parcel·lacions que, sense contradir el planejament en vigor, es realitzen sense títol habilitant. La multa no podrà ser inferior a 300 euros.

3. Seran sancionats amb multa de l'1 al 5 per cent del valor els qui duguen a terme sense llicència tancaments de finques, sense que la multa pugua ser inferior a 300 euros.

4. Les companyies de subministraments i servicis que incomplisquen els requeriments referits en el punt c de l'apartat 1 de la disposició addicional quarta de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable incorreran en infracció lleu, que serà sancionada amb multa de 600 a 3000 euros.

CAPÍTOL IV

Administracions competents en matèria de disciplina urbanística

Article 253. Competències dels municipis

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia, excepte en aquells supòsits en què expressament s'establisca en esta llei que el seu exercici correspon a la Comunitat Autònoma en règim concurrent o exclusiu. A l'efecte, els municipis estan facultats per a la imposició de les sancions previstes en esta llei la quantia de les quals excedisca dels imports previstos en la legislació de règim local com a límit per a la imposició de sancions per infracció d'ordenances municipals.

2. De la mateixa manera, i excepte en els que expressament es preveja que el seu exercici correspon a la Comunitat Autònoma en règim concurrent o exclusiu, correspondrà al municipi amb el caràcter de competència pròpia l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En l'exercici de les competències pròpies, els municipis podran sol·licitar l'assistència i col·laboració tant de la diputació provincial com de la conselleria competent en matèria d'urbanisme.

4. Per al millor exercici de les seues competències en matèria de disciplina urbanística, i en els termes establits en la legislació de règim local, els municipis podran associar-se entre sí i amb altres administracions constituint mancomunitats o consorcis.

5. La inactivitat municipal en l'exercici de les seues competències pròpies en matèria de disciplina urbanística, sense perjudi de les responsabilitats a què pugua donar lloc, podrà ser recorreguda pel interessat davant els jutges i tribunals, en els termes establits en l'article 29 de la Llei de la jurisdicció contenciós administrativa.

Article 254. Substitució autonòmica en les competències municipals

1. Quan l'administració autonòmica tinga coneixement que es duguen a terme actuacions respecte de les quals, de conformitat amb esta llei, l'adopció de les mesures de disciplina urbanística correspon amb el caràcter de competència pròpia al municipi, ho comunicarà a l'administració municipal perquè esta adopte les mesures legals que corresponga.

2. Quan un municipi mostrara inactivitat o negligència en l'exercici de les seues competències pròpies de protecció de la legalitat urbanística i de sanció de les infraccions urbanística, la conselleria competent en matèria d'urbanisme podrà assumir la competència per substitució, en els termes establits en l'article 60 de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local.

3. Perquè escaiga l'actuació de La Generalitat per substitució es requerirà que la infracció de què es tracte siga greu i manifesta i que hi haja específics interessos supralocals afectats.

Article 255. Competències de La Generalitat

1. L'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei correspondrà a La Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia en concurrència amb la municipal, quan es tracte d'infraccions greus o molt greus comeses en sòl no urbanitzable. Iniciat per La Generalitat en estos supòsits l'exercici de la seua competència, el municipi haurà d'abstindre's de tota actuació en el mateix assumpte des del moment que reba l'oportuna comunicació, remetent a l'administració autonòmica les actuacions que fins este hi haja desenrotllat, si és el cas, desenrotllat.

legalitzación, 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 4ª
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 ciento 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 ciento 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 ciento 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 correspondrá 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, correspondrá 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 substitución, 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 substitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave y manifesta y que existan específicos intereses supralocales afectados.

Artículo 255. Competencias de La Generalitat

1. El ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley correspondrá a La Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrència con la municipal, cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable. Iniciado por La Generalitat 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 els supòsits de l'apartat anterior correspondrà també a La Generalitat, amb el caràcter de competència pròpia, en concurrència amb la municipal, l'exercici de les potestats administratives de protecció de la legalitat urbanística.

3. En els casos en què les competències siguen exercides per La Generalitat, es donarà també trasllat de la proposta de resolució al municipi afectat en el mateix tràmit d'audiència als imputats, perquè pugui alegar el que estime oportú.

4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei seran exercides per la conselleria competent en matèria d'urbanisme, d'acord amb les regles següents:

a) La incoació dels expedients sancionadors, quan siga competència autonòmica, correspondrà, en tot cas, al director general competent en matèria d'urbanisme.

b) La resolució dels expedients sancionadors, en els casos en què siga competència autonòmica, correspondrà als òrgans següents:

- Al director general competent en matèria d'urbanisme quan l'import de la sanció siga inferior a 30.000 euros.
- Al conseller competent en matèria d'urbanisme quan l'import de la sanció siga major de 30.000 euros i inferior a 600.000 euros.
- Al Consell de La Generalitat, quan l'import de la sanció siga superior a 600.000 euros.

CAPÍTOL V Inspecció urbanística

Article 256. Concepte.

1. La inspecció urbanística és l'activitat que els òrgans administratius competents en matèria d'urbanisme han de realitzar a fi de comprovar que les edificacions i l'ús del sòl s'ajusten a les especificacions de l'ordenament urbanístic.

2. La inspecció urbanística és una funció d'inexcusable exercici per als organismes a què s'atribueix per esta llei.

Article 257. Competència sobre inspecció urbanística

1. La funció inspectora serà desenvolupada, en l'àmbit de les seues respectives competències, pels municipis i per La Generalitat.

2. La realització de la inspecció es realitzarà baix la superior autoritat i direcció de l'òrgan de govern que corresponga i serà exercida pel personal a qui s'atribuïca esta comesa dins de cada un d'estos.

3. La inspecció autonòmica podrà sol·licitar de les administracions municipals totes les dades i els antecedents que calguen per a l'exercici de les seues competències.

4. Les forces i cossos de seguretat, en l'àmbit de les seues respectives competències, col·laboraran amb la funció inspectora, prestant el seu auxili quan se'ls sol·licite.

5. El personal adscrit a la inspecció urbanística tindrà la consideració d'agent de l'autoritat i estarà capacitat per a demanar, amb este caràcter, tota la informació, la documentació i l'ajuda material que necessite per a l'adequat compliment de les seues funcions. Este personal està facultat per a requerir i examinar qualsevol classe de documents relatius al planejament, comprovar l'adequació dels actes d'edificació i ús del sòl a la normativa urbanística i territorial aplicable i obtenir la informació necessària per al compliment de les seues funcions. En la seua actuació haurà de facilitar-se-li lliure accés a les finques, edificacions o locals on es realitzen les obres o usos que es pretenguen inspeccionar i que no tinguen la condició de domicili o de lloc assimilat a este.

6. Quan es considere necessari deixar constància de qualsevol actuació urbanística, la inspecció estendrà la corresponent acta que haurà de contindre les dades identificatives de totes les persones intervinents, siguen propietaris, promotors, constructors, tècnics o usuaris, i descriurà succintament els elements essencials de l'actuació.

Les actes de la inspecció urbanística gaudixen de la presumpció de veracitat, i el seu valor i força probatoris només cediran quan en l'expedient que s'instruïca com a conseqüència d'estes s'acredite el contrari de manera inequívoca i indubtable.

TÍTOL V Activitat administrativa de foment del mercat del sòl per a la promoció social del mateix

CAPÍTOL I Patrimoni públic del sòl i patrimonis municipals del sòl

Article 258. Patrimonis públics de sòl

1. Els patrimonis públics de sòl són un instrument de política de sòl i habitatge de caràcter finalista, els béns e ingressos del qual estan vinculats als usos

2. En los supuestos del apartado anterior corresponderá también a La Generalitat, con el carácter de competencia propia en concurrència con la municipal, 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

d'interès social o d'utilitat pública definits en el planejament i destinats a cobrir les necessitats previstes en este, a fi de regular el mercat de terrenys i obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública que faciliten l'execució del planejament i garantisquen la promoció i edificació d'habitatges de protecció pública.

2. Els ajuntaments, les entitats locals supramunicipals i La Generalitat hauran de constituir els respectius patrimonis públics de sòl, amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, crear reserves per a actuacions públiques i facilitar el planejament territorial i urbanístic, i la seua execució en el marc de les seues corresponents competències.

3. Cada patrimoni públic de sòl integrarà un patrimoni independent, separat del restant patrimoni de l'administració titular. L'inventari i registre de la gestió dels béns integrants de cada patrimoni públic de sòl es realitzarà en els termes que reglamentàriament es determinen.

4. Els patrimonis públics de sòl constituïran el medi principal per al desenvolupament del servei públic d'intervenció en el mercat de sòl i de la política d'habitatge.

Article 259. Caràcter finalista dels patrimonis públics del sòl

1. Els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació o la cessió de terrenys i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'administració pel seu equivalent valor econòmic en metàl·lic es destinaran a l'ampliació, el manteniment o gestió del patrimoni públic del sòl.

2. Els béns del patrimoni municipal de sòl, una vegada incorporats al procés d'urbanització i edificació, hauran de ser destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o a altres usos d'interès social, d'acord amb el planejament urbanístic.

Article 260. Béns integrants dels patrimonis públics del sòl

1. Integren els patrimonis públics de sòl:

a) Els béns patrimonials de l'administració corresponent als que el planejament territorial i urbanístic assigne expressament esta destinació, com també aquells que legalment o reglamentàriament s'adscriuen al patrimoni públic del sòl.

b) Els obtinguts com a conseqüència d'expropiacions urbanístiques i de qualssevol procediments de gestió urbanística, i entre ells, les cessions corresponents a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic, i els ingressos derivats de la substitució d'estes cessions amb pagaments en metàl·lic.

c) Els béns adquirits com a conseqüència de la delimitació d'àrees sobre les quals s'exercisca el dret de tanteig i retracte administratiu.

d) Els adquirits per a la seua adscripció a este.

e) Els recursos financers afectes als patrimonis públics de sòl.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl conformen un patrimoni independent, separat de la resta de béns i drets patrimonials o privatis de titularitat de l'administració, amb independència del règim jurídic propi de demanialitat o privacitat dels béns integrants d'estos patrimonis.

Article 261. Delimitació dels patrimonis públics de sòl pel planejament general o especial

1. Les administracions públiques, en previsió de l'ampliació dels seus patrimonis públics de sòl, podran establir àrees reservades de terrenys, qualsevol que siga la seua classificació o qualificació urbanística. La reserva, si no estiguera prevista en el pla general o fora insuficient, s'efectuarà per mitjà de pla especial i podrà ser fins i tot prèvia a la programació dels terrenys. Esta programació, no obstant això, podrà ser instada pels particulars, conforme a l'article 130, havent de sol·licitar autorització prèvia a l'administració titular de la reserva, qui, si és procedent, podrà atorgar-la amb subjecció a les condicions d'interès públic que pertocquen per a aconseguir els fins socials als quals s'adscriba.

2. L'establiment o la delimitació de reserves de terrenys per a l'ampliació de patrimonis públics de sòl comportarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació, a l'efecte expropiatori.

Article 262. Mesures urbanístiques per a la construcció d'habitatges subjectes a protecció pública

1. Els municipis de més de 10.000 habitants destinaran íntegrament el patrimoni públic de sòl corresponent al tant per cent de la cessió d'aprofitament urbanístic que els corresponga per actuacions en sòl urbanitzable residencial a la promoció d'habitatges de protecció pública. Podran fer-lo bé per mitjà de promoció directa, siga per alienació gratuïta o onerosa del sòl vinculada a este fi.

Almenys la mitat d'este sòl haurà de ser alienat de forma onerosa, en este cas serà per concurs, o cessió gratuïta de terrenys. El preu de l'alienació no podrà sobrepassar, incloent les despeses d'urbanització que puguen correspondre-li, el màxim fixat per la legislació reguladora d'habitatges de protecció oficial o tipus equivalent que la substituïska, per al lloc i moment en què es produïska.

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 sobrepassar, 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. Els municipis amb població compresa entre 5.000 i 10.000 habitants afectaran els béns del patrimoni municipal del sòl, o els recursos derivats de la seua transmissió, a usos socials de caràcter públic, preferentment a la promoció i construcció d'habitatges subjectes a protecció pública, almenys en una proporció no inferior al 25 per cent d'este patrimoni en l'exercici corresponent.

3. Quan la demanda d'habitatge protegit estiga satisfeta justificadament, o la necessitat del municipi de destinar-los a altres usos d'interés públic així ho exigisquen, podrà eximir-se fins al 50 per cent de l'obligació a què es referix en els punts 1 i 2 per mitjà de resolució del conseller competent en habitatge. En supòsits excepcionals i molt justificats en base als mateixos criteris, l'exemció podrà ser de fins al 100 per cent.

Quan l'Ajuntament dispose d'un programa, de caràcter plurianual, destinat a cobrir les necessitats d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, convingut amb la conselleria competent en habitatge, este quedarà eximit de l'obligació a què es refereixen els punts 1 i 2 del present article.

Article 263. Gestió dels patrimonis públics del sòl

1. La gestió dels patrimonis públics del sòl podrà ser exercit directament per l'administració titular, per organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic o participades majoritàriament per l'administració, entitats públiques empresarials, mancomunitats, consorcis o societats urbanístiques.

2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl podran constituir societats anònimes o empreses d'economia mixta per a la gestió d'estos.

Article 264. Transmissió dels béns integrants dels patrimonis públics del sòl

1. Els béns integrants dels patrimonis públics de sòl podran ser objecte de transmissió en els següents termes:

- a) Per mitjà d'alienació per concurs públic.
- b) Per mitjà de subhasta, quan els béns alienats no estiguen subjectes a límit en el preu d'explotació o no tinguen el preu taxat oficialment.
- c) Directament, per preu no inferior al valor dels terrenys, a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics, que promoguen la construcció d'habitatges de protecció pública.

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

d) Per mitjà de cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a altres administracions públiques, sempre que la destinació de la referida cessió siga la construcció sobre el sòl cedit d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.

2. La transmissió, en tot cas, observarà la normativa estatal i comunitària en matèria de defensa de la competència, ajudes públiques i disciplina de mercat.

Article 265. La intervenció privada en els patrimonis públics del sòl

1. Les administracions que, en aplicació d'esta llei, hagen de constituir patrimonis públics del sòl podran participar en societats mercantils el capital social de les quals només parcialment corresponga a l'administració titular, per a la gestió d'este d'acord amb els seus fins.

2. Les societats hauran de constituir-se per a actuacions concretes, de les establides pel planejament, en règim de concurrència pública o oferint-les restringidament als propietaris dels immobles afectats, però en condicions d'igualtat.

Article 266. Registre Autòmic de Patrimonis Municipals de Sòl

1. La conselleria competent en ordenació del territori, urbanisme i habitatge crearà un Registre Autòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl, que estarà compost per l'inventari de béns municipals adscrits a cada patrimoni municipal de sòl que siguen procedents de la gestió urbanística.

2. Els ajuntaments hauran de prestar la cooperació i assistència activa que la conselleria pugua necessitar per a l'adequada gestió d'este registre autòmic. amb este fi, hauran de remetre còpia certificada amb la llista de béns immobles, la seua identificació precisa i determinada, amb el certificat registral i les càrregues urbanístiques a dita conselleria, amb l'obligació d'incloure les actualitzacions d'este inventari, com també aportar les modificacions que este experimente. La documentació haurà de ser remesa en el termini màxim de 15 dies des del requeriment.

3. El Registre serà públic, d'accés gratuït i tindrà una finalitat informativa.

4. Els béns immobles integrats en cada inventari i que formaran part del registre autòmic tindran la naturalesa d'utilitat pública i interés social. No es

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 ciento 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 ciento 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 cien.

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 límite 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 Autómico de Patrimonios Municipales de Suelo

1. La conselleria competente en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda creará un Registro Autómico 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 Autómico. 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 este experimente. La documentación deberá ser remitida en el plazo máximo de 15 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 autómico tendrán la naturaleza de utilidad pública e inte-

podrà disposar d'ells si prèviament no s'aporta, al respectiu expedient, certificat d'inscripció en el Registre Autonòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl, que el secretari de l'ajuntament haurà de protocolitzar.

5. Si un Ajuntament dels referits en l'article 263, no aliena en el termini de dos anys a partir de la vigència d'esta Llei, al menys el 50 per cent de tots els béns immobles que formen part de cada patrimoni municipal de sòl, La Generalitat, mitjançant l'òrgan competent, iniciarà expedient d'expropiació forçosa amb caràcter urgent, sobre la llista de béns immobles inventariats en cada patrimoni municipal de sòl, a fi construir, de manera directa o indirecta, habitatges de protecció pública. A l'efecte, emetrà certificat d'incompliment de les obligacions municipals.

6. Mitjançant un decret del Consell de La Generalitat es desenrotllaran els criteris, les normes i els procediments de la gestió del Registre Autonòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl, garantint estes i la seua afeció a la construcció d'habitatges de protecció o intervenció en els centres històrics, monuments o immobles d'interés patrimonial.

CAPÍTOL II Dret de superfície

Article 267. Dret de superfície

1. La Generalitat, les entitats locals, els organismes autònoms, les entitats públiques empresarials i les societats públiques, el capital de les quals pertanga totalment o parcialment a l'administració, dins dels àmbits de la seua competència, podran constituir el dret de superfície en terrenys de la seua titularitat amb destinació a la construcció d'habitatges, servicis complementaris, instal·lacions industrials i comercials o altres usos determinats en els plans urbanístics i d'ordenació del territori, el dret dels quals correspondrà al superficiari, pel termini que establisca l'acte de constitució del dret de superfície.

2. El dret de superfície es regirà per la normativa estatal aplicable.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Consell del Territori i el Paisatge

El Consell del Territori i el Paisatge és el màxim òrgan assessor de les administracions públiques amb competència urbanística de la Comunitat Valenciana. Radicarà en l'Institut d'Estudis Territorials i del Paisatge, de què formarà part.

Reglamentàriament s'establirà la seua composició, organització i funcionament. En tot cas, actuarà com a òrgan col·legiat, compost per experts en urbanisme de reconeguda competència, els quals assessoraran amb rectitud les qüestions que se sotmeten a la seua consideració. En el seu nomenament es donarà adequada participació a les entitats locals.

Li correspondrà dictaminar en els casos que així l'exigisca esta llei o una disposició reglamentària amb rang de decret del Consell de La Generalitat, o quan ho sol·licite el Consell de La Generalitat o algun dels seus membres.

El Consell del Territori i el Paisatge assumirà la totalitat de les funcions que fins a la data tenia assignades el Consell Superior d'Urbanisme.

Segona. Càmput de la població municipal

A tots els efectes previstos en esta llei, quan en ella s'al·ludix a un determinat nombre d'habitants per municipi, es computaran com tals els residents empadronats, excepte per a la quantificació de les reserves dotacionals que es considerarà la població potencial.

Tercera. Deure d'informació interadministrativa en relació amb actes i acords urbanístics

1. En compliment de l'article 56 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, la notificació preceptiva d'actes i acords municipals a l'administració autonòmica, quan es referisca a actes en matèria d'urbanisme, es cursarà als òrgans urbanístics de La Generalitat.

Si esta notificació versa sobre atorgament de llicència d'obra, expressarà amb claredat la localització i contingut de l'acte autoritzat en termes que permeten relacionar-lo amb el seu règim urbanístic. Reglamentàriament s'establirà un model de fitxa urbanística, susceptible de fàcil tractament estadístic, que haurà de ser emplenada pel sol·licitant de la llicència, i que el municipi haurà d'adjuntar quan notifique.

2. Els interessats poden notificar, per el seu compte, als referits òrgans de La Generalitat la seua intenció d'iniciar les obres o actuacions urbanístiques corresponents, acompanyant la informació referida en el número anterior i els documents acreditatius que, des que van sol·licitar la llicència, han transcorregut els terminis previstos en esta llei per a l'atorgament d'esta.

La comunicació serà examinada en el termini d'un mes, durant el qual hauran de demanar informació de l'Ajuntament. Conclòs este, l'interessat tin-

rés social. No se podrá disponer de ellos si previamente no se aporta, al respectivo expediente, certificado de inscripción en el Registro Autonómico de Patrimoniales 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 ciento 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 Patrimoniales Públicos Municipales de Suelo, garantizando los mismos y su afeción 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 correspondrá 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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

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. Radicarà 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 someten 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.

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.

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 fàcil 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 comunicació serà examinada en el plazo de un mes, debiéndose recabar durante él información del Ayuntamiento. Concluido éste, el interesado

drà dret que La Generalitat li expedisca, per al seu ús particular, certificat d'haver sigut notificada del propòsit d'iniciar les obres o actuacions i de no haver advertit en este cap contravenció greu i manifesta de l'ordenació urbanística, ni haver rebut reclamació municipal per este motiu. És improcedent l'expedició del certificat quan l'obra o actuació contravinga manifestament l'ordenació urbanística o excedisca dels drets que esta conferix a l'interessat, o quan l'ajuntament justifique motivadament la seua oposició.

3. L'Administració de La Generalitat, sense perjudi de les competències municipals, s'abstindrà de realitzar accions o procediments administratius per la realització d'actuacions respecte a de les quals haja expedit el certificat regulat en el número anterior.

4. Els òrgans de La Generalitat que adopten resolucions o acords en matèria urbanística han de notificar-los als municipis afectats en el termini de deu dies des de la seua adopció.

5. Reglamentàriament s'establirà el contingut i format de la informació que, a efectes d'estadística, els municipis hauran de remetre a la conselleria competent en ordenació del territori i habitatge en relació amb les matèries regulades en esta llei.

Quarta. Convenis urbanístics

1. La subscripció de convenis urbanístics per La Generalitat i les Entitats Locals de la Comunitat Valenciana, així com per les Entitats de Dret Públic, societats i fundacions dependents o vinculades a les mateixes, estarà subjecta als límits que, per a la subscripció de convenis administratius, s'establixen en el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.

2. La competència de la seua aprovació per part municipal correspondrà a l'ajuntament en ple, després de l'obertura prèvia d'un període d'informació pública per termini de vint dies sobre el projecte de conveni.

3. Els convenis urbanístics que, per a l'execució del planejament, realitzen els ajuntaments amb els particulars no podran substituir el procediment d'aprovació i adjudicació de programes regulat en esta llei o prejudicar el resultat d'este, ni podran alterar cap de les determinacions del pla o instrument de l'execució de què es tracte, ni perjudicar drets o interessos de tercers.

4. Els convenis urbanístics que se subscriuen amb motiu i en relació amb la formulació i aprovació dels plans i de qualssevol altres instruments d'ordenació o gestió urbanística s'hauran de subjectar a les regles següents:

1.a. Hauran de respectar el règim de facultats i iniciatives per a promoure les que estableix la legislació urbanística.

2.a. Contindran una part expositiva en la qual es justificarà la conveniència del que s'ha estipulat per a l'interés general i la seua coherència amb el model i estratègia territorial del municipi, com també, si és procedent, amb la programació prevista en el planejament o instrument urbanístic en tramitació.

3.a. Se sotmetran a informació pública, juntament amb el corresponent instrument de planejament o gestió urbanística, si se subscriu abans d'acordar-se aquella, o a un tràmit autònom d'informació pública, de vint dies de duració, quan la del planejament ja s'haja culminat. Els convenis que se subscriuen per a la implantació d'actuacions subjectes a declaració de singular interés comunitari se subjectaran al règim previst per a estes.

4.a. Seran nul·les les estipulacions i els compromisos contraris a normes imperatives legals i reglamentàries, com també a determinacions de planejament de rang superior o d'esta llei i, en tot cas, les que comporten disminució de deures i càrregues definitòries del dret de propietat del sòl.

5.a. Allò que s'ha convingut amb particulars s'entén sense perjudi de l'exercici amb plenitud per part de l'administració de la potestat de planejament, i sempre estarà sotmès a la condició suspensiva que el pla o instrument corresponent faça possible el seu compliment. L'incompliment d'esta condició no donarà lloc, en cap cas, a responsabilitat de l'administració que haja subscrit el conveni, llevat que el canvi de criteri que determine la impossibilitat de compliment li siga imputable i no es justifique suficientment en raons objectives d'interés públic.

S'exceptua l'aplicació de les regles 1a a 4t anteriors quan el conveni urbanístic se subscriga entre l'administració de La Generalitat, les empreses públiques d'esta dependents i els municipis, conjunta o separadament, amb altres administracions públiques, organismes públics, societats de capital íntegrament públic, entitats o empreses en el capital dels quals participen majoritàriament quan l'objecte del conveni siga el foment de la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i este compromís s'establisca en el conveni.

Quinta. Arrendaments històrics

Les disposicions d'esta llei en matèria de gestió urbanística de sòl s'entendran a reserva dels drets dels arrendataris històrics, reconeguts per l'article 5 de la Llei 6/1986, de 15 de desembre, de la Generalitat, d'arrendaments històrics valencians.

drà 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 expedito 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.

Quarta. Convenis urbanístics

1. La suscripción de convenis urbanístics per La Generalitat i les entitats locals de la Comunitat 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 convenis 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 convenis 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 prejudicar 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 convenis 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 aquella, o a un trámite autónomo de información pública, de veinte días de duración, cuando la del planeamiento ya se hubiera culminado. Los convenis 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 1ª a 4ª 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.

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.

Sexta. Previsió d'habitatges subjectes a règim de protecció pública en els plans i programes

1. Els Plans Generals han d'incloure en la memòria justificativa un estudi sobre la previsió de les necessitats de vivenda protegida en el terme municipal, incloent en les seues fitxes de planejament i gestió del sòl urbanitzable residencial la proporció de vivendes d'esta índole que s'haja de materialitzar en el desenvolupament de cada sector de sòl urbanitzable. L'aprovació de dits plans necessitarà informe previ preceptiu i vinculant emés pels òrgans de l'administració Autònoma competents en matèria de vivenda integrats en la corresponent conselleria, sobre les previsions del planejament en matèria de vivenda protegida.

2. L'aprovació definitiva dels plans generals que tinguen sòl urbanitzable residencial amb ordenació detallada, plans parcials, plans de reforma interior i programes per al desenvolupament d'actuacions integrades en el sòl urbanitzable residencial requerirà, necessàriament, la localització prèvia dels terrenys per a la construcció d'habitatges protegit, conforme amb l'estudi de necessitats i les fitxes de planejament i gestió referides en el número 1 d'este article.

Sèptima. Difusió en Internet

Els tràmits d'informació pública relatius a la tramitació de programes per al desenvolupament d'actuacions integrades o aïllades hauran d'incloure la seua difusió per Internet a través de les pàgines que disposa el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* de forma lliure i gratuïta.

Octava. Modificació de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge

L'apartat 2 de l'article 19 queda redactat en els termes següents:

"2. La implantació d'usos residencials, industrials, terciaris, agrícoles o altres que impliquen un increment del consum d'aigua requerirà l'obtenció prèvia de l'informe de l'organisme de conca competent, o l'entitat col·laboradora autoritzada per al subministrament, sobre la disponibilitat d'esta i la compatibilitat d'este increment amb les previsions dels plans hidrològics, a més de la no-afectació o menyscabament a altres usos existents legalment implantats.

Este informe s'haurà d'emetre en els terminis i amb l'efecte establert per la normativa estatal vigent en la matèria.

La suficient disponibilitat a què es refereix paràgraf primer podrà ser justificada mitjançant el compromís d'execució d'infraestructures generadores de recursos hídrics mitjançant l'aplicació de noves tecnologies, com la dessalinització d'aigua de mar o aigües subterrànies salobres, aprofitament d'aigües depurades, potabilització o alternatives similars.

Reglamentàriament, o mitjançant instruccions tècniques, s'establiran els mètodes per a contrastar la idoneïtat de les tècniques de generació de recursos hídrics que permeten acreditar la compatibilitat de les noves actuacions consumidores d'aigua potable o altres usos, i haurà de garantir-se l'ús sostenible i eficient de l'aigua.

No caldrà l'emissió de l'informe previst en el paràgraf anterior quan la implantació dels referit usos es verifique en aplicació d'instruments de planejament que hagen sigut objecte del corresponent informe.

Novena. Silenci administratiu en l'aprovació de Programes d'Actuació Integrada

L'efecte positiu del silenci administratiu previst en l'article 130.5 de la present Llei només es produirà una vegada entre en vigor la norma reglamentària que ho regule, i amb les condicions i efectes que en la mateixa s'establisquen.

En tant no siga aprovada tal norma reglamentària, els efectes del silenci seran, en tot cas, negatius, d'acord amb el que preveu l'article 130.4

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Procediments iniciats abans de l'entrada en vigor de la present llei

1. Els procediments urbanístics, siga quina siga la seua denominació o naturalesa, iniciats abans de l'entrada en vigor de la present Llei es regiran per la legislació anterior sempre que haguera conclòs el tràmit d'informació pública, quan tal tràmit fóra preceptiu.

2. No obstant el disposat en l'apartat anterior, els programes d'actuació integrada iniciats abans de l'entrada en vigor de la present Llei es regiran per la legislació anterior sempre que hagueren sigut objecte d'aprovació municipal o, no havent sigut objecte d'aprovació municipal, haja vençut el termini màxim per a emetre resolució expressa sobre dita aprovació establert en la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística. Cas contrari, hauran de tramitar-se novament conforme al que estableix la present Llei, conservant-se aquells actes que per la seua naturalesa, contingut i finalitat siguen compatibles amb el que disposa la present Llei.

Sexta. Previsió de vivendes subjectes a règim de protecció pública en els plans i programes

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 previsions 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.

Sèptima. 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.

Octava. Modificació 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 previsions 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".

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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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 tot cas, resultaran d'aplicació a tots els Plans i Programes que no hagueren sigut aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei, les previsions relatives a vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública contingudes en els articles 36.1.i) i 37.1.h) i en la Disposició Adicional Sexta de la present Llei.

Segona. Classificació del sòl urbà a l'entrada en vigor d'esta llei. Actuacions aïllades

1. A partir de l'entrada en vigor d'esta llei i en tant no es modifiquen o revisen els vigents plans generals, normes subsidiàries i projectes de delimitació de sòl urbà, tindran la classificació de sòl urbà els terrenys que la tinguen reconeguda pels instruments d'ordenació vigents.

2. El sòl urbà que, a l'entrada en vigor d'esta llei, no estiga inclòs en unitats d'execució, mentre estes no es delimiten, s'executarà conforme al règim d'actuacions aïllades regulat en el capítol quart del títol tercer.

3. En els municipis el planejament general dels quals haja delimitat àrees de repartiment i aprofitaments tipus en sòl urbà s'aplicaran estes a l'efecte previst en esta llei.

Si no s'ha determinat l'aprofitament tipus, mentre no es modifique o revise el planejament amb este propòsit, es considerarà com a tal:

a) En unitat d'execució prevista pel planejament o delimitada amb anterioritat a esta llei: el mitjà de la unitat.

b) En un altre cas: el que resulte de l'aplicació de l'article 56.

L'aprofitament susceptible d'apropiació serà el percentatge de l'aprofitament tipus que corresponga, segons la llei, ateses les regles anteriors.

Tercera. Adaptació dels plans a esta llei

1. Els Municipis hauran d'adaptar el seu planejament a la present Llei, incoant el corresponent expedient de revisió, que podrà acollir-se a la versió simplificada de Pla General prevista en l'art. 62.1, o per mitjà de l'aprovació del Document de Justificació de la Integració Territorial en els casos que procedisca.

2. En tant la dita adaptació no s'haja produït, serà requisit per a la tramitació i aprovació dels Plans Parcialis o de Reforma interior modificatius de la classificació del sòl no urbanitzable que els referits instruments de Planejament s'acompanyen d'un Document de Justificació de la Integració Territorial dels previstos en l'article 74 de la present Llei. Tal Document de Justificació serà aprovat conjuntament amb els instruments de Planejament, si conté els documents específics i les determinacions necessàries en funció de l'abast i contingut concret de la corresponent modificació.

Els plans parcials o de reforma interior que no impliquen reclasseficació de sòl no urbanitzable quedaran exonerats de l'exigència d'incorporar els documents reglamentàriament exigibles per a sotmetre el projecte a avaluació del seu impacte ambiental.

3. La referència a l'homologació dels plans prevista en la disposició transitòria 1a de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, de la Generalitat, del sòl no urbanitzable, ha d'entendre's feta al document de justificació de la integració territorial previst en l'article 74 d'esta llei.

4. Quan els plans aprovats a l'empara de la legislació anterior continguen al mateix temps un coeficient limitador del nombre màxim d'habitatges edificables i un altre del nombre màxim de metres quadrats d'edificació, s'aplicarà exclusivament este últim, sempre que complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per esta llei.

Quarta. Concessions administratives sobre subsòl públic

Els titulars de concessions administratives sobre subsòl públic gaudiran del dret d'adquisició preferent del dit subsòl en el cas que el planejament permeti el seu desafectació i alienació en els termes previstos en l'article 60.3 de la present llei

Quinta. Sol destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública

Per mitjà d'un decret del Consell de L. Generalitat, amb caràcter subsidiari i transitori, es podran fixar percentatges mínims de reserva de sòl vinculat a la promoció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública en sòl urbanitzable o sòl urbà que haja de ser desenrotllat per mitjà de plans de reforma interior, per als municipis de la Comunitat Valenciana els plans generals de la qual no estiguen adaptats a esta llei.

Podrà fer-lo de forma individualitzada per a cada un dels municipis o per grups d'estos que presenten característiques homogènies, que permeten un mateix tractament.

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 previsions 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.

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 de aprovechamiento tipo que corresponda, según la Ley, atendidas las reglas anteriores.

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 reclasseficación de suelo no urbanizable quedarán exonerados de la exigencia de incorporar los documentos 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 transitòria 1ª 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 número máximo de viviendas edificables y otro del número 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.

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 el artículo 60.3 de la presente ley.

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 individualizada para cada uno de los municipios o por grupos de ellos que presenten características homogéneas, que permitan un mismo tratamiento.



Fet amb paper reciclat

DIARIO OFICIAL

DE LA GENERALITAT VALENCIANA

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Primera. Derogació de normes

Queda derogada la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Segona. Clàusula general de derogació

Queden derogades totes les disposicions legals o reglamentàries que s'oposen o contradiguen al que disposa esta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenvolupament i aplicació de la llei

Es faculta al Consell de La Generalitat per a dictar totes les disposicions que calguen que per al millor desenvolupament i aplicació de la llei

Segona. Entrada en vigor

Esta llei entrarà en vigor en el termini d'un mes, comptador a partir de l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Tercera. Habilitació al Consell de La Generalitat per a la refosa dels textos legals vigents en matèria d'urbanisme, ordenació del territori i habitatge

S'autoritza el Consell de La Generalitat per a elaborar en el termini màxim d'un any un codi que consistisca en un text refós de les normes amb rang de llei vigent en matèria d'urbanisme, ordenació del territori i habitatge.

L'esmentada autorització compren la facultat de regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos de les normes amb rang de llei que han de ser refoses.

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

València, 30 de desembre de 2005

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Derogación de normas

Queda derogada la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de La Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segunda. Cláusula general de derogación

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

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.

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*.

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

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ