

Legislació consolidada

Versió vigent: 01.01.2014 - 19.08.2014

LLEI 16/2005, de 30 de desembre, Urbanística Valenciana. ¹

(DOGV núm. 5167 de 31.12.2005) Ref. 6575/2005

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 carències, 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, requerixen 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 148.13é 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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

¹ Totes les referències que fa aquesta llei al "Consell de Territori i Paisatge", contingudes en els articles 40, 73, 81, 82, 94, 136 i 143, se substitueixen pel "Consell Superior de Territori i Urbanisme", d'acord amb el que estableix la disposició addicional sisena de la **Llei 14/2007, de 26 de desembre**, de la Generalitat (DOCV núm. 5669 de 28.12.2007).

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 congregar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible i la millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans.

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 intervindre 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 garanteix 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 indemnitzatoris, 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 perjudic 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 assisteix 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 convicció 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 jerarquitats i rígids. La diferenciació entre ordenació estructural i detallada, adoptada com a estàndard per la resta de legislacions urbanístiques autonòmiques, ha permés 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 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, concloses, 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 arreglat 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 permès 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, 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 rectores 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 exigeix 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, arrelats 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, convençuda 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 exigeix 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 siguen els llindars 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 impedeix configurar el Programa d'Actuació Integrada com a contracte administratiu típic.

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 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 desenrotllament del mateix. Per a això es requerix 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 establerts 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 requerisca l'elaboració d'una documentació administrativa complexa, les entitats locals puguen acollir-se als models tipus que s'establisquen 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 estableix 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 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'interés 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 perjudicar 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'estableix 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 desenrotllament 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'estableix 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 estableix, 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 Autònom 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 pugui 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 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 de l'orde urbanístic infringit.

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 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 perjuí de les competències estatals sobre la matèria.

Article 3. Activitat urbanística

1. L'activitat urbanística és una funció pública, que es desenrotllarà 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 desenrotllament de l'activitat urbanística en els termes indicats en l'article 6 de la present llei.

2. L'activitat urbanística comprén els aspectes següents:

- a) El planejament urbanístic.
- b) L'execució del planejament urbanístic.
- c) La garantia de la legalitat urbanística.
- d) 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 atribuïska, 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 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 requereisca 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'interés 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 perjudici de les particularitats dels procediments establerts 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 establerts 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 puguen crear-se a l'empar de la legislació en matèria de territori i paisatge d'acord amb el que establisca 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 contenciós 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 depòsit 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 perjudi 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 perjudi 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.

TÍTOL I. Règim urbanístic del sòl i estatut del propietari**CAPÍTOL I. Classificació del sòl****Article 9. Classes 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 requerisquen 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 pretenga incorporar al procés d'urbanització, a mesura que el desenrotllament 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 suposa la mera aptitud dels terrenys per a la seua urbanització, prèvia programació d'aquests. Fins que s'aprove el programa per al desenvolupament de l'actuació integrada corresponent quedaran subjectes al règim propi del sòl urbanitzable sense programació, que es regula en l'article següent. La dita classificació implica la subjecció dels terrenys al règim de les actuacions integrades per a poder desenvolupar-ne la urbanització.²

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 establisca 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 establisca, 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 pretenguen urbanitzar i la connexió dels quals a les xarxes de servici existents:

² Apartat 2 de l'article 12 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

- a) Exigisca produir dos o més solars simultàniament transformant sòl que tinga pendent la implantació de servicis; o
- b) Requerisca 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 requerisquen 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'ordenació 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 establix 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 les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, els propietaris hauran de cedir, lliures de càrregues d'urbanització, a l'administració actuant les parcel·les edificables corresponents al 5 per 100 de l'aprofitament tipus. Queden compreses en aquest supòsit:

a) Les que es desenvolupen en règim d'actuació integrada, excepte el supòsit previst en l'apartat 4.c) d'aquest article.

b) Les que es desenvolupen en règim d'actuació aïllada mitjançant transferències d'aprofitament urbanístic. En aquest cas, la cessió podrà substituir-se per una compensació econòmica de valor equivalent quantificada sobre la base d'un estudi de mercat actualitzat.

Quan es tracte d'àrees de reforma interior o del supòsit referit en l'apartat b), la cessió s'aplicarà a l'increment d'aprofitament que es produïska, en els termes següents:

- En cas d'increment com a conseqüència d'una modificació del planejament verificada al marge de la revisió del pla general, l'increment es calcularà respecte al que estableix el planejament urbanístic i territorial anteriorment vigent o del preexistent, lícitament realitzat, en el cas que siga superior.

- En cas d'actuació de desenvolupament sense innovació de planejament, l'increment es calcularà respecte al preexistent, lícitament realitzat, i si no n'hi ha respecte de la mitjana de les edificabilitats existents en el sector o en la illa o unitat urbana equivalent en que s'efectue l'actuació.

En el cas d'edificacions consolidades regulades en el capítol III d'aquest títol, la cessió es verificarà igualment respecte a l'increment d'aprofitament que els atribuïska el planejament, si n'hi ha, i podrà substituir-se pel seu equivalent econòmic en els termes de l'apartat b) anterior.

Excepcionalment, per resolució del conseller competent en urbanisme, dictada amb audiència prèvia de l'ajuntament, es podrà minorar aquest percentatge si l'objecte de la transformació es declara d'especial rellevància territorial o social, o quan les càrregues que haja de suportar el desenvolupament de l'actuació siguen desproporcionadament elevades en relació amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament i no siga possible distribuir-les equitativament amb altres actuacions.

Tant les parcel·les com la substitució econòmica que reba l'administració actuant per aquest concepte quedaran integrades en el patrimoni públic de sòl.³

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 decaïga 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 inadequada. 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 alíquota del cost total que suporte

³ Apartat 2 de l'article 21 redactat segons el **Decret-Llei 1/2008, de 27 de juny**, del Consell, (DOCV núm. 5795 de 30.06.2008).

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 siguin 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 excloguen 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 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) Cedir gratuïtament i lliures de càrregues a l'administració els terrenys per a dotacions públiques, de la xarxa primària i secundària, necessaris per al desenrotllament 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'excés.

b) Cedir gratuïtament les parcel·les edificables corresponents a la cessió del 10% o percentatge que legalment corresponga d'aprofitament tipus lliure de càrregues d'urbanització. Les parcel·les que per aquest concepte reba l'administració actuant, com també els ingressos que reba per indemnització substitutiva d'aquesta cessió, quedaran integrades en el patrimoni públic de sòl.⁴

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 suporta 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 produïsqen 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

⁴ Apartat b) de l'article 23 redactat segons el **Decret-Llei 1/2008, de 27 de juny**, del Consell, (DOCV núm. 5795 de 30.06.2008).

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 establits 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 desenrotllades 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 desenrotllament per mitjà d'actuacions integrades, el planejament de desenrotllament 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.

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 desenrotllar-se mitjançant pla especial d'acord amb el que s'establix 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 afecta 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 desenrotllades 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 desenrotllament 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 beneficie 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 siguin 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 siguin compatibles amb l'execució de la urbanització, els plans que els desenrotllen 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·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, excloent 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 previsions, puga 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 indemnizatoris.

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 desenrotllament 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 desenrotllats 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 tipus el percentatge d'aprofitament quan este escaiga.

c) Aprofitament tipus: Aprofitament tipus 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 permetia 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.

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, atenent 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 reparcel·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 desenrotllen detalladament en tot o part del sòl urbà.

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, establixen 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 comeses: 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 perjudi 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 Superior de Territori i Urbanisme, 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'interés 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.

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 desenrotllen, 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 perseguisquen 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament urbà, assegurar corredors de recíproca comunicació entre 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'excessiva dispersió com la concentració d'assentaments o altres fins anàlegs tendents a vertebrar el desenrotllament urbà i territorial. Justificadament les directrius poden prohibir les reclassificacions 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 dessalatge 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 desenrotllament 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 referix 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 quantitius i qualitius 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 racional utilització 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.

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 servici 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 servicis que així el requerisquen.

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 referix 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 desenrotllen el pla.

Article 47. Directrius relatives a l'ordenació

Les directrius definitòries 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 urbanitzable, i podran excloure esta possibilitat de forma genèrica o en determinades àrees del municipi, per ser convenient al model territorial adoptat i haruan 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 referix 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, entenen 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.

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 puguin 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 afecció 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 contribuïsquen 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 excloguen 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 servici 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 exclouent 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 desenrotllament seqüencial

1. L'ordenació estructural delimitarà els sectors o àmbits d'ordenació urbanística dels plans que la desenrotllen en qualsevol classe de sòl, atenent amb este fi les directrius relatives a l'ordenació a què es referix l'article 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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: ⁵

1r. Un o més sectors complets.

2n. Els sòls dotacionals de destinació pública, de la xarxa primària o estructural, classificats com a sòl urbanitzable, no inclosos en cap sector, siguen o no contigus o pròxims a aquest. La superfície d'aquests sòls s'ha d'adscriure 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 resultant 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

⁵ Apartat a) de l'article 55.2 redactat segons la **Llei 12/2010, de 21 de juliol**, de la Generalitat, (DOCV núm. 6316 de 22.07.2010).

s'estarà al que preveu el capítol III del títol I d'esta llei. La delimitació d'àrees de repartiment uniparcel·làries a què es refereix el paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 29 constitueix ordenació detallada que desenrotlla 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.
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 desenrotllament 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 servicis 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 discontinües, 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 subscripta 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 desenrotllament per iniciatives urbanitzadores de diferents dimensions.

5. Podran també delimitar-se unitats d'execució discontinües per a l'obtenció de sòls amb destí a parcs públics naturals com a conseqüència d'una reclassificació 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, servici administratiu, servici 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, desenrotllan 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 exigeix 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.

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 desenrotllament 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 previsibles 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 ambicions 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 previsibles en funció de l'ordenació proposada, observaran els llindars 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 disminuïska 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 desenrotllament 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.

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 introduïsquen 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 pugua 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'innecessarietat.

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 meresquen 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.

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 demostrin 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 rectors 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 suplementar 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 Superior de Territori i Urbanisme.

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 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 referix 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 junt amb el corresponent programa d'actuació integrada. La falta d'execució comportarà, si escau, la desclassificació del sòl afectat.⁶
- 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

⁶ Apartat d) de l'article 73.3 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de mayo**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

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 desenrotllament 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 urbanitzable 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 urbanitzable i identificació dels no urbanitzable 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 desenrotllament 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'esmoreïment 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. Su documentación será la siguiente:

a) De carácter informativo:

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

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

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

- Planos, a escala de Plan General, descriptivos de la incardinación del sector en el conjunto del término municipal y de la ordenación previamente vigente, con el grado de detalle exigible a

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

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

b) De carácter normativo y vinculante:

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

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

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 pretenguin 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.

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 7a. 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 Superior de Territori i Urbanisme, 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 atés 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'avanç 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 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 requerisquen.

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

Quan un municipi manque de planejament general o este haja sigut suspés o anul·lat en la seua eficàcia, si la seua situació urbanística el requerix, el conseller competent en matèria d'urbanisme podrà, amb l'informe favorable previ del Consell Superior de Territori i Urbanisme 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 desenrotllament 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. Prèviament a la redacció tècnica del pla general, l'ajuntament ha d'iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica mitjançant l'elaboració del document consultiu o d'inici a l'efecte de l'emissió del document de referència per l'òrgan ambiental en els termes que preveu l'article 7 i següents de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació de l'efecte de determinats plans i programes en el medi ambient, o norma que la substituïska.⁷

2. L'òrgan competent de l'administració que promoga la redacció del Pla, conclosa 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, d'acord amb la normativa reguladora de les seues competències respectives. És preceptiu l'informe de les conselleries competents en educació i sanitat. L'informe de la conselleria competent en patrimoni cultural s'ha d'emetre en els termes i les condicions establits per la legislació reguladora.⁸

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 interromprà 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 addicional 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. Conclosos 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.

⁷ Apartat 1 de l'article 83 redactat segons la **Llei 12/2010, de 21 de juliol**, de la Generalitat, (DOCV núm. 6316 de 22.07.2010).

⁸ Apartat b) de l'article 83.2 redactat segons la **Llei 12/2010, de 21 de juliol**, de la Generalitat, (DOCV núm. 6316 de 22.07.2010).

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 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, obviant 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 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 incórreguen 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 desenrotllament 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 puga 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 aprobatoria 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 2a. 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 independència 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, adjudicatari 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 desenvolupen 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 modifiquen 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 desenrotllament d'àmbit intermunicipal

1. Els instruments de planejament de desenrotllament 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 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 desenrotllament d'àmbit intermunicipal correspondrà al conseller competent en urbanismo.

5. En todo allò no previst expressament en este article, l'elaboració, tramitació y aprovació d'estos instrument de planejament es 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 desenrotllar-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 el 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 Superior de Territori i Urbanisme i que la nova ordenació satisfaga els principis rectors 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 Superior de Territori i Urbanisme, s'exceptue esta compensació als tercers adquirents de bona fe o, si es tracta d'habitatges, atenent 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.

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 dispose 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 depenents, o concessionaris, exigix 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 sotmetiment a informació pública, coincidisquen amb els exigibles per a l'aprovació del projecte, amb simultani compliment del que exigix 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 perjudici 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 preveuran 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.

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 referix 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 suspenen 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 referix 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.

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 perjudicats de les indemnitzacions que pertocuen.

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. Els plans urbanístics, siguen d'aprovació definitiva autonòmica o municipal, es publicaran en el butlletí oficial de la província. La publicació comprendrà, a més de l'acord o la resolució d'aprovació definitiva, el contingut de les normes urbanístiques objecte d'aprovació.⁹

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 remetran una còpia diligenciada a la conselleria competent en urbanisme.

⁹ Apartat 2 de l'article 104 redactat segons la **Llei 12/2010, de 21 de juliol**, de la Generalitat, (DOCV núm. 6316 de 22 de juliol de 2010).

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 2a. 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 approve 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.

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'autoritzen 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'autoritzen les obres de reforma o millora que permeta el planejament.

L'excés de construcció sobre l'aprofitament objectiu previst pel pla que, per ser transitòriament compatible amb les seues previsions, puga 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'urbanització¹⁰

Article 112. Derogat

Article 113. Derogat

Article 114. Derogat

Article 115. Derogat

Article 116. Derogat

CAPÍTOL XIV. Formulació i aprovació de programes per al desenvolupament 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 desenvolupament d'actuacions integrades

1. Els programes per al desenvolupament 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 desenvolupa en fases corresponents a diversos sectors i al costat d'este s'aprova 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 si 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 legitimat 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:
- 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.
 - L'Administració autonòmica, per si mateixa o a través dels seus organismes o entitats o de les empreses de capital íntegrament públic o participades majoritàriament per esta

¹⁰ Articles 112 al 116, ambdós inclusivament, derogats per la **Llei 12/2010, de 21 de juliol**, de la Generalitat, (DOCV núm. 6316 de 22.07.2010).

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 obtindre 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, 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 desenrotllar 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 desenrotllament 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, exclos l'impost sobre el valor afegit, no supere els 5.278.000 euros, sense que pugui 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 tinguen 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 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 desenrotllament 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:

- a) Informe d'institucions financeres o, si és el cas, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.
- b) 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 desenrotllament 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 establits 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:

a) Presentació d'una relació dels Programes d'Actuació Integrada promoguts i gestionats pel concursant.

b) 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.

c) Titulacions acadèmiques i professionals del personal de direcció de l'urbanitzador.

d) Declaració que indiqui 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.

e) Declaració del material, instal·lacions i equip tècnic del que dispose l'urbanitzador per al compliment dels seus compromisos.

f) 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 dispose.

g) 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 establits 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 concurs podrà basar-se en els requisits de solvència de, almenys, un dels seus membres.

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

interés 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 desenrotllament d'actuacions integrales

1. L'alternativa tècnica i la proposició juridicoeconòmica són els dos documents integrants dels programes per al desenrotllament de les actuacions integrades.

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 desenrotllar 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 juridicoeconòmica 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 desenrotllar, si el mateix es trobara ja aprovat amb anterioritat al concur 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 desenrotllament 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 disposat 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 gastos d'urbanització variables l'import del qual, inclús sent repercutible els 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 juridicoeconòmica

1. La Proposició Juridicoeconòmica 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, siguin 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 juridicoeconòmica 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 referix 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 alíquota 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 retribuïsqen 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.

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

Article 128. Iniciativa pública en la formulació dels programes ¹¹

1. Els ajuntaments, mitjançant la seua organització pròpia o mitjançant els seus ens instrumentals, 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 acorda la gestió directa d'aquells, el procediment s'iniciarà per acord del ple que determine aquesta forma de gestió, que comporta l'exclusió dels tràmits del concurs que preveu aquesta llei per a la selecció de l'urbanitzador.

2. Si la iniciativa municipal pretén la gestió directa, l'alternativa tècnica haurà de contenir la documentació prevista en l'article 126, si bé no seran preceptius els continguts a què es refereixen les lletres f) i i). La proposició juridicoeconòmica haurà de contenir els documents previstos en l'article 127, amb les excepcions que es deriven dels números següents. No és exigible, en aquest mode de gestió, la determinació d'un coeficient de canvi per a la retribució en sòl, que es determinarà en el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els criteris de valoració establits en la legislació estatal de sòl. Si en la proposició s'estableix el coeficient de canvi,

¹¹ Article 128 redactat segons el **Decret-Llei 1/2008, de 27 de juny**, del Consell, de mesures urgents per al foment de l'habitatge i el sòl (DOCV núm. 5795 de 30.06.2008).

tindrà valor merament informatiu.

L'elaboració d'aquesta documentació i l'execució del programa podran dur-la a terme directament els serveis tècnics de l'administració o ens promotor, o siga mitjançant la convocatòria d'un concurs per a l'adjudicació conjunta de l'elaboració del projecte i obra, sense perjudici que l'ajuntament opte per qualsevol altra forma d'adjudicació que considere més convenient als interessos públics, d'acord amb la legislació de contractes del sector públic.

3. L'acord municipal que decideisca 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 la disponibilitat de recursos pressupostaris per a finançar l'actuació sense ingressar quotes d'urbanització, en previsió de la retribució en terrenys o de l'impagament d'aquestes, ni que siga parcialment, per un valor mínim equivalent al 5% de les càrregues d'urbanització.

Quan l'urbanitzador siga un ens de l'administració o empresa de capital íntegrament públic, podrà substituir el compromís d'inversió i la disponibilitat de recursos pressupostaris descrits en el paràgraf anterior, per la garantia regulada en l'article 140 d'aquesta llei.¹²

4. L'administració que gestione directament el programa pot repercutir la totalitat de les càrregues d'urbanització previstes en aquesta llei per als casos de gestió indirecta, podent retribuir-se per qualsevol dels modes en aquesta previstos.

El benefici empresarial, en els casos de gestió directa, només podrà percebre'l l'urbanitzador que siga societat mercantil de capital íntegrament públic.

No regeix per a la gestió directa la limitació en la liquidació definitiva pel preu màxim a què es refereix l'article 127.2.e) d'aquesta llei.

Igualment, en els supòsits de gestió directa escaurà el cobrament avançat de les quotes d'urbanització corresponents al cost de les obres l'execució de les quals estiga prevista en els tres mesos següents a l'emissió.

5. Per a la selecció de l'empresari constructor, quan s'actue mitjançant gestió directa, no s'aplicaran les regles establides en els articles 120 i 160 d'aquesta llei, i s'hi hauran d'observar-se les determinacions de la legislació de contractes del sector públic.

6. Quan la forma de retribució quede establida de forma imperativa en el programa, podrà formar part de l'alternativa tècnica el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual es tramitarà amb aquella. En aquest cas, el deure d'informació a què es refereix l'article 166 d'aquesta llei queda substituït per l'avís d'inici del procediment, sempre i quant continguen la informació de l'article esmentat en el que resulte d'aplicació a la gestió directa, amb expressa indicació que s'hi tramita també el projecte de reparcel·lació.

7. L'Administració autonòmica 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 preveuen els articles 89, 118.b) i concordants de l'aquesta llei, i haurà de tenir per administració competent i actuant la mateixa Generalitat.

En aquest cas, resultaran igualment d'aplicació les regles establides en els apartats precedents d'aquest article, com també qualsevol altra que en aquesta llei regule la gestió directa municipal.

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 obtindre de les Administracions completa informació sobre les resolucions i previsions oficials que condicionen el desenrotllament 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'obtindre 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.

¹² Apartat 3 de l'article 128 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

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 es proposa desenrotllar 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:

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

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 ajusts 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'atribuísca a 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'aprove 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 obtindre 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, i 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'indicarà 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'inserirà 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 professional, 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 sotmetiment 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 desenrotllament 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 perjudi 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, atenent 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 sotmetiment 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 protocol·litzaran 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 drets afectats per l'actuació proposada. Tals avisos es practicaran 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, atenent a les circumstàncies concurrents en cada cas.

2. Els criteris d'adjudicació hauran de valorar amb caràcter independent els documents corresponents a l'alternativa tècnica i a la proposició juridicoeconòmica.

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 comprometa 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 juridicoeconòmica 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 llinars 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 Superior de Territori i Urbanisme. Tal dictamen serà preceptiu quan es tracte de Programes que compreguen un àmbit superior a 50 hectàrees.

Article 137. Adjudicació i Aprovació 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 demandar 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 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 avantatjosa, 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 establerts 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 desenrotllament 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 desenrotllament 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 perjudici 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'inserirà 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 subscriuen 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.

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 sobre costos 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. Garanties¹³

1. En atenció a les circumstàncies concurrents, l'ajuntament podrà exigir als licitadors la constitució d'una garantia provisional que responga del manteniment de les seues ofertes fins

¹³ Article 140 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

que s'adjudique, i se n'hauran de justificar suficientment en l'expedient las raons de l'exigència. Aquesta garantia no podrà ser superior al 2% de l'estimació aproximada de les càrregues del programa efectuada per l'ajuntament.

2. Tot programa d'actuació integrada ha d'assegurar el compliment de les previsions, ja siga mitjançant crèdit compromès a càrrec del pressupost 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 5% del valor de les càrregues d'urbanització. La garantia real haurà de prestar-se mitjançant una primera hipoteca sobre béns bastants i lliures de càrrega. Els ajuntaments podran elevar aquesta garantia fins a un màxim del 10% en aquells supòsits en què raons d'interès públic degudament justificades en l'expedient ho aconsellen.

3. La garantia establerta en l'apartat anterior tindrà el caràcter de definitiva; la forma de constitució i els efectes es regiran pel que hi ha previst en la legislació reguladora de la contractació pública.

4. Des de l'aprovació del programa, es podrà sol·licitar tant la substitució de la modalitat de garantia com la de la seua quantia. La sol·licitud s'entendrà estimada transcorreguts quinze dies sense que s'haja notificat resolució expressa al sol·licitant

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 subroge en tots els seus drets i obligacions davant dels propietaris de sòl i davant de la mateixa administració. Perquè esta cessió pugua 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, requerix 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 establerts 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 pertoquen, serà objecte d'anàlogues penalitats a les previstes en la legislació general de contractació administrativa relativa al contracte d'obres, sense perjuí 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 contrets 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, pertocuen 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 prossecució d'esta, sense perjudi de les compensacions que, si és procedent, pertocuen 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 desenrotllament del programa, com també les resolucions administratives que impedisquen prosseguir-lo o paralitzen el seu desenrotllament 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 juridicoeconòmica 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 Superior de Territori i Urbanisme, que podrà ser instat també per l'urbanitzador. Sense perjudi de les responsabilitats econòmiques que pertocuen, 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 substituïska 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.

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 juridicoeconòmiques 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 prossecució 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:

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

2é) 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 requerix 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 jurídicopública. 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 remeses 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 deseenrotllament 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 jurídic 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 degudament 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 perimetrals 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 requerisca, 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 alíquota 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, siguen 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 seua disponibilitat civil podrà concursar amb alternatives en competència o proposicions juridicoeconòmiques una vegada iniciat el procediment.

Article 149. Garanties ¹⁴

1. L'adjudicatari del programa d'actuació aïllada ha de garantir el cost de les indemnitzacions, els preus justs i les despeses de real·lotjament necessaris per a realitzar l'actuació, i el cost de les obres d'urbanització complementàries. Les modalitats i les quanties de les garanties seran les previstes en l'article 140 d'aquesta llei i, en tot cas, s'admetrà la garantia real.

2. L'aplicació de les garanties anteriors s'exceptua en els casos de gestió directa a l'administració pública quan actue per si mateixa o a través de les entitats o de les empreses de capital íntegrament públic que en depenen.

3. Cada garantia es cancel·larà quan es compleisca el compromís assegurat.

TÍTOL III. Activitat urbanística d'execució del planejament

Article 150. Caràcter públic de l'activitat

L'activitat d'execució del planejament urbanístic és una funció pública per la qual es transforma el medi físic per a adaptar-lo a les previsions del planejament 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 planejament vigent.

Article 151. Precedència de l'aprovació del planejament a executar

1. Tota activitat d'execució del planejament urbanístic haurà de ser precedida de l'aprovació del corresponent pla o programa.

2. En el cas dels programes que incorporen instruments de planejament espacial de desenrotllament 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 desenrotllament 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, exigix 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.

¹⁴ Article 149 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

Article 153. Subjecció del projecte d'urbanització a les determinacions del planejament que desenrotlle

1. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenrotlle, 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 planejament.

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.

Article 155. Tramitació i aprovació de projectes d'urbanització

1. Els Projectes d'Urbanització que desenrotllen 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 desenrotllament 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 desenrotllar 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 aprovatòries 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 desenrotllament 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.

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

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 unànime 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 concórreguen 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 atenent 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 retribuisquen pagant-li quotes d'urbanització o cedint en el seu favor terrenys edificables dels que han de ser urbanitzats en desenrotllament de l'actuació

d) Sol·licitar l'ocupació directa dels terrenys subjectes a reparcel·lació i necessaris per a desenrotllar les infraestructures d'urbanització, en els termes previstos 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 corresponent. 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 perjudi de les indemnitzacions que pertoquen.

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 presumpcions 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 al·legacions 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, 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 contribuïsca 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 desenrotlle 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 feaentment 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 retribuísca 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 prejudicar 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 perjudi 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 els 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 retribuït amb parcel·les edificables, llevat que el programa dispose 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.

En les actuacions integrades desenvolupades per gestió directa en què l'urbanitzador assumisca l'obligació de rebre com a retribució el sòl vinculat a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, serà obligatòria per als propietaris la cooperació mitjançant la modalitat de retribució establida en el programa pel que fa al sòl amb l'esmentada destinació, sense que en aquest cas càpiga, a instàncies d'aquests, l'exercici de l'opció pel pagament en metàl·lic que es regula en el número 3 d'aquest article.¹⁵

2. L'urbanitzador serà retribuït 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 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 adquirix, en escriptura 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

¹⁵ S'afegeix un nou paràgraf a l'apartat primer de l'article 167 pel **Decret-Llei 1/2008, de 27 de juny**, del Consell, (DOCV núm. 5795 de 30.06.2008).

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 enunciades 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 servici, excepte la part corresponent a les connexions pròpies de l'Actuació. Tot això s'entén sense perjudi de les previsions que específicament establisca la reglamentació del corresponent servici. 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 incloses 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'urbanització o derivades de la rescissió de qualssevol drets, contractes o obligacions que graven les finques o disminuïsqen el seu valor en venda, seran suportades pels corresponents propietaris. L'anterior regla s'entendrà sense perjudi del que disposa el 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 referix el punt 1 serà l'ofert en la proposició jurídic econòmica sense que pugua 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 juridicoeconòmica 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 juridicoeconòmica, 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'obtindre sòl no urbanitzable protegit a què es referix 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. Atenent 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 descontínua, 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 puga les adjudicacions en condomini, sense perjuí 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 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 l'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 prevaldrà 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 condominis 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.

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 posseïsquen 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 tingues 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 gravamens 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 perjuí del dret que li incumbisca a reclamar o repetir davant de qui procedisca.

3. Les indemnitzacions i les altres càrregues d'urbanització es distribuïran entre els adjudicatariis 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 juridicoeconòmica 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 distints 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, 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 referix l'apartat següent, sense perjuí 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 perjuí de la regularització de límits quan siga necessària i de les compensacions econòmiques que pertoquen 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 segregat 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 perjuí 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 pertoque 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.

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 adjudicatariis.
- g) Qualsevol altra circumstància que contribuïska 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 adjudicatariis. 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 siguin 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·lars 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.
- 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 puguen 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 siguen 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 proposta 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 pertocuen 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 concorde 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 de la inscripció s'entendran incloses 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 retribuïsqen 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 dèbits 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 meritarà, a favor de l'Urbanitzador, l'interés legal dels diners i les despeses acreditades que genere la cobrança de l'impagament. Incorrerà 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 fefaentment 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 diferencials 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 profit per a una posterior Actuació integrada, els propietaris que les hagueren sufragat tindran dret, en el si d'esta a què l'ls 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 canons 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 requerixen 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 precises, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació pública i també mitjançant garantia real. La garantia real haurà de prestar-se mitjançant una primera hipoteca sobre béns bastants i lliures de càrrega. S'exceptua l'exigència d'una consolidació específica amb aquest propòsit quan l'import íntegre del dit cost ja estiga garantit davant l'administració en virtut de

l'execució d'un programa per al desenvolupament d'una actuació integrada.¹⁶

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 consisteix 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 alíquota 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.

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 expedint 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 edificació d'estos.

2. La transferència d'aprofitament ha de ser aprovada per l'ajuntament, segons proposta subscripta pels interessats i formalitzada en escriptura pública, amb plànols adjunts expressius de la localització i dimensions de les finques implicades.

¹⁶ Apartat b) de l'article 182.2 redactat segons lla **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

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 subscriba 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 taxada 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 constituït d'esta.

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 discontinúes, es podrà obtenir, per mitjà d'expropiació o ocupació directa, en qualsevol moment i classe de sòl sense perjudici 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 cadascun 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.

Article 187 bis. Expropiació de sòls rotacionals per incompliment de termini ¹⁷

1. Quan transcorreguen cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que es porte a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no resultar possible la justa distribució de beneficis i càrregues en l'àmbit d'actuació corresponent, els propietaris podran anunciar a l'ajuntament el seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme per ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des del dit anunci.

2. A l'efecte, els propietaris podran presentar els fulls d'apreuament i, transcorreguts tres mesos sense que l'ajuntament en notifique l'acceptació o remeta els seus fulls d'apreuament contradictoris, els propietaris podran dirigir-se al jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració s'entendrà referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.

3. El que estableixen els apartats anteriors no serà aplicable:

- a) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.
- b) Als propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si en el moment de l'afectació els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de la seua naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació esmentades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.
- c) Als propietaris que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals.

4. Si abans de transcórrer els terminis establerts en aquest precepte s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en un sector o unitat d'execució a l'efecte de la seua gestió, els dits terminis quedaran interromputs. El còmput dels terminis es reprendrà si transcorre un any sense haver-se'n produït l'aprovació definitiva

¹⁷ Article 187.bis) redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

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 respondrà 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 siguen 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 adjudicataris de programes contribueixen a sufragar aquelles infraestructures. El cànon només podrà exigir-se una vegada que s'hagen iniciat les obres d'urbanització.¹⁸

2. El cànon s'establirà per a àmbits determinats, i es meritara 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 ¹⁹

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 estableix 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 siguen procedents d'acord amb la legislació urbanística i sectorial

¹⁸ Apartat 1 de l'article 189 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

¹⁹ Les referències contingudes en els capítols II i III del títol IV d'aquesta llei a la llicència urbanística, s'entenen fetes també a la declaració responsable quan esta substituïska a la primera en els casos disposats en la disposició addicional desena, segons disposa la **Llei 2/2012, de 14 de juny, de la Generalitat**, de Mesures Urgents de Suport a la Iniciativa Empresarial i als Emprendadors, Microempreses i Xicotetes i Mitjanes Empreses de la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 6800 de 20 de junio).

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, conclosa 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 desmunts, 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.
- l) L'acumulació d'abocaments i el depòsit 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 tales i abatiment d'arbres que constituïsquen massa arbòria, espai boscós, 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 perjudi 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 prevists en el Pla sempre que no dificulten la seua execució ni la desincentiven. L'atorgament requerirà un informe previ favorable de la conselleria competent en urbanisme en municipis de població inferior a 10.000 habitants.

La provisionalitat de l'obra o de l'ús ha de deduir-se de les característiques mateixes de la construcció o de circumstàncies objectives, com la viabilitat econòmica de la implantació provisional o l'escàs impacte social de la futura eradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o eradicar l'actuació quan vença el termini o es compleisca la condició que s'estableisca quan s'autoritze, 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.²⁰

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 perjudi 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 produísca 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.

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 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 comporte alteració estructural de l'edifici, ni afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació, com també les de primera ocupació o, si és procedent,

²⁰ Apartat 5 de l'article 191 redactat segons la **Llei 16/2010, de 27 de desembre**, de la Generalitat (DOCV núm. 6429 de 31.12.2010).

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.

4. Quan els actes especificats en l'article 191.1 siguen promoguts pels Ajuntaments en el seu propi terme municipal, l'acord municipal que els autoritze o aprobe estarà subjecte als mateixos requisits i produirà els mateixos efectes que la llicència urbanística, sense perjudici 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 perjudici 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 subministren 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 perjudicis 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.

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 confrontants, 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 puga 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 innecesarietat 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 cessions 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 transkurs 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 excés 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 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 exigeix 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 descobrira 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, constituït 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 aconseguix 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 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 complit 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, apreciant-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 qualsevol 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 improcedència 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 construíx o quan la catalogació no obeïsca 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 siguin 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 deficientes per a la seua utilització efectiva. També els òrgans de La Generalitat competents en matèria de patrimoni cultural immoble podran, oït l'ajuntament, dictar estes ordes respecte d'edificis catalogats. Les ordes 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. Amenaça de ruïna imminent

1. Quan l'amenaça d'una ruïna imminent 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 ruïna imminent no pressuposen la declaració de la situació legal de ruïna.

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 ordes 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.

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 inicie 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 juridicoeconòmica; 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 contravinguen 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 puga emparar-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 orde d'execució, l'alcalde, i si és procedent, la conselleria competent en urbanisme, 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 desenrotllament.

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 desenrotllament, i hi estiga relacionada, així com a les companyies subministradores de servicis públics, perquè suspenguen 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 adduir 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 servicis públics.

4. Si els responsables adduïxen 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'alcaldia es pronunciarà segons escaiga, i permetrà la prossecució 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 produïska, 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, ajusti 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 del 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 ajusti 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 servicis 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.

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 referix 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 actuant acordarà:

a) El cessament del subministrament d'aigua, d'energia elèctrica, gas i telefonia. A l'efecte l'administració urbanística actuant 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'accessos, 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 siguin 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 precintar-la, 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 al·legacions. Transcorregut el termini d'al·legacions, 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 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.

Article 228. Incompliment per l'interessat de l'orde de restauració o de suspensió

1. L'incompliment per part de l'interessat de l'orde 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 puguen 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 ordes, a càrrec de l'interessat.

c) A l'execució forçosa per mitjà de qualssevol altres mitjans previstos en l'ordenament jurídic.

2. L'incompliment per part de l'interessat de l'orde 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'incompliment al Ministeri Fiscal a l'efecte de l'exigència de la responsabilitat penal que puga correspondre.

4. S'establix com a supòsit expropiatori per incompliment 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'orde de restauració sense que esta es complisca per l'interessat, s'inicie 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'orde 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 concórrega 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 la 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 constituïsquen 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.

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'impose 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 perjudi 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'impose la sanció, una vegada ferma, s'inserirà 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'impose 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 director o directors 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 presumix, 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 expressives 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 disminuïsquen, 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.

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 concórrega 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 concórreguen 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'instruïska 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'orde 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'instruïska 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 d'il·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 suspèndrà 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 puguen 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 permet.

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 perjudici 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.
 - L'excés d'edificació sobre l'edificabilitat permesa pel planejament.
 - L'edificació de soterranis, semisoterranis, àtics o entreplantes no permesos 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 sancionarà 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 destruïsquen 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 sancionarà 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 produïsquen 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. Incompliment de les obligacions legals o els compromisos assumits mitjançant conveni urbanístic per a l'execució del planejament se sancionarà 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. Incorreran 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 adicional quarta de la Llei 10/2004, de 9 de desembre, del sòl no urbanitzable. A este efecte, es presumix que es presta servici quan la companyia percep contraprestació de l'usuari encara que no s'haja formalitzat contracte o cap acord entre aquella i el preceptor del servici.
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 legalització, i en este cas la sanció serà del cinc per cent del valor de l'obra executada. La sanció que s'impose 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 puga 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 puga 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.

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 pugua al·legar el que estime oportú.

4. Les competències autonòmiques en l'exercici de la potestat sancionadora regulada en esta llei s'exerciran 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, a la Secretaria Autonòmica de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

b) La resolució dels expedients sancionadors, en els casos en què siga competència autonòmica, correspondrà als òrgans següents:

- A la Secretaria Autonòmica de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge. 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.²¹

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'atribuïx per esta llei.

Article 257. Competència sobre inspecció urbanística

1. La funció inspectora serà desenrotllada, 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'atribuïska 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 obtindre la informació necessària per al compliment de les seues funcions. En la

²¹ Apartat 4 de l'article 255 redactat segons la **Llei 14/2007, de 26 de desembre**, de la Generalitat, (DOCV núm. 5669 de 28.12.2007).

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'instruïska 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 d'interés 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 obtindre 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 desenrotllament del servici públic d'intervenció en el mercat de sòl i de la política d'habitatge.

Article 259. Caràcter finalista dels patrimonis públics del sòl ²²

1. Els béns que integren els patrimonis públics del sòl, així com els ingressos obtinguts per mitjà de l'alienació, arrendament, dret de superfície, permuta o cessió de terrenys i la substitució de l'aprofitament corresponent a l'Administració pel seu equivalent econòmic, podran destinar-se a la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública o a altres actuacions d'interés social, de conformitat amb les disposicions del primer paràgraf de l'article 39 del text refós 2/2008, de la Llei del Sòl Estatal.

2. Les actuacions d'interés social hauran de tindre alguns dels fins següents:

a) Obtenció de sòls i execució dels elements pertanyents a l'ordenació estructural, sempre que no estiguen adscrits o inclosos en una àrea de repartiment.

b) Execució d'obres d'urbanització de marcat caràcter social i no incloses en unitats d'execució.

c) Obtenció de sòl i construcció d'equipaments de la xarxa secundària l'execució dels quals no està prevista a càrrec dels propietaris del sòl.

d) Actuacions d'iniciativa pública destinades a la renovació urbana, reforma interior o rehabilitació de vivendes.

e) Conservació i millora del medi ambient, de l'entorn urbà i protecció del patrimoni arquitectònic i del paisatge.

f) Creació i promoció de sòl i execució d'actuacions d'interés estratègic per a l'exercici de noves activitats econòmiques o ampliació de les existents que siguen d'iniciativa pública.

g) Inversions en urbanització, espais públics i rehabilitació en els àmbits de les àrees urbanes.

²² Article 259 redactat per la **Llei 5/2013, de 23 de desembre**, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat (DOCV núm. 7181 de 27.12.2013) Ref. Base de dades 011698/2013.

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 els 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, siga quina siga la seua classificació o qualificació urbanística. La reserva, si no estiguera prevista en el pla general o fóra insuficient, s'efectuarà mitjançant un pla especial i podrà ser fins i tot prèvia a la programació dels terrenys. Aquesta programació, no obstant això, podrà ser instada pels particulars, conforme a l'article 130, i s'haurà de sol·licitar autorització prèvia a l'administració titular de la reserva, qui, si escau, podrà atorgar-la amb subjecció a les condicions d'interès públic procedents per a aconseguir els fins socials a què s'adscriga. El termini màxim de la reserva serà de deu anys.²³

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. Àrees prioritàries²⁴

1. Són àrees residencials prioritàries les integrants d'àmbits delimitats per a actuacions d'interès general o utilitat pública o social, promoguts per l'administració de la Generalitat o els seus agents, pels ajuntaments o els seus agents, i per altres administracions públiques, i amb la col·laboració, si es el cas, de la iniciativa privada seleccionada mitjançant l'aplicació de la Llei de Contractes del Sector Públic amb la finalitat de construir habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i a fi de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne.

En les àrees residencials prioritàries el percentatge d'edificabilitat residencial destinat a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública serà el que es fixe en el planejament, sense que en cap cas siga inferior al 50% en sòl urbanitzable i al 30% en sòl urbà.

Això no obstant, quan per a complir la finalitat indicada en el primer paràgraf es reclassifique el sòl no urbanitzable, la totalitat de l'edificabilitat residencial prevista serà destinada a la construcció d'habitatges sotmesos a règims de protecció pública.

Aquesta previsió no serà aplicable en aquells àmbits o sectors que es troben delimitats en un pla general o concert previ de pla general en els quals s'haja iniciat l'exposició al públic, i en aquest cas el percentatge de reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública serà com a mínim el 50% de l'edificabilitat residencial prevista, tret d'aquells en els que la corresponent fitxa de planejament i gestió del pla en tramitació establisca un percentatge de reserva superior. No serà d'aplicació en aquest cas el que disposa l'article 216.4 del Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística.

2. Les àrees residencials prioritàries es desenvoluparan sobre sòl urbà i urbanitzable, amb

²³ Apartat 1 de l'article 261 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012)

²⁴ Article 262 redactat segons el **Decret-Llei 1/2008, de 27 de juny**, del Consell, (DOCV núm. 5795 de 30.06.2008). Títol modificat per la **Llei 16/2008**, de 22 desembre, de la Generalitat (DOCV núm. 5922 de 29.12.2008).

independència de la seua concreta qualificació urbanística, o sobre sòl no urbanitzable susceptible de ser reclassificat pel fet de no estar exclosa aquesta opció en les Directrius Definitòries de l'Estratègia d'Evolució Urbana i d'Ocupació del Territori.

3. La delimitació de l'àrea residencial prioritària, en els casos de reclassificació de sòl, s'haurà d'efectuar mitjançant un pla especial amb les determinacions pròpies d'un pla parcial, i la programació dels sòls haurà de ser simultània.

4. La delimitació d'aquestes àrees comporta la declaració d'interès general de l'actuació, i la seua tramitació se subjecta als principis generals següents:

a) L'àmbit de les àrees prioritàries es definirà per resolució del conseller competent per raó de la matèria, d'ofici o a instància d'un ajuntament.

b) Fins i tot en el cas de no estar previstes en el planejament municipal, en cap cas implicaran revisió del planejament general.

c) El seu procediment d'aprovació i gestió serà l'establert en la legislació urbanística valenciana, i l'òrgan competent per a la seua tramitació i aprovació serà el corresponent de la Generalitat, la qual tindrà la consideració d'administració competent i actuant.

d) Per als casos de gestió directa per una administració no municipal, tant als municipis on s'implante l'àrea residencial prioritària, com a aquells que puguen veure's afectats per l'actuació, es requerirà informe no vinculant, el qual haurà de ser emés en el termini d'un mes.

e) La tramitació dels instruments de planejament i gestió que afecten les àrees residencials prioritàries s'efectuarà pel procediment d'urgència previst en l'article 89, en relació amb el 96, de la Llei Urbanística Valenciana, i la instrucció del procediment tindrà caràcter preferent en tots els ordres administratius de l'administració de la Generalitat i de l'administració local.

Simultàniament a la convocatòria del període d'exposició pública se sol·licitaran els informes sectorials que hagen d'emetre les administracions les competències de les quals es veuen afectades per l'actuació, les quals disposaran de termini d'un mes per a l'emissió. La falta d'emissió d'aquest en termini no interromprà la instrucció del procediment, el qual continuarà impulsant en els successius tràmits fins a la resolució.

f) El programa d'actuació integrada haurà d'integrar necessàriament en l'alternativa tècnica el corresponent instrument de planejament, com també el projecte d'urbanització, i pot incorporar, si escau, el pertinent projecte de reparcel·lació.

g) Una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació, s'executaran les obres d'urbanització, el termini de les quals no podrà superar els 18 mesos des de l'inici.

h) Simultàniament a l'urbanització escaurà l'edificació dels habitatges sotmesos a règims de protecció pública, i es compliran les condicions establides en l'article 182.2 de la Llei Urbanística Valenciana.

5. En les àrees residencials prioritàries que comporten la reclassificació de sòl no urbanitzable el percentatge d'aprofitament objecte del deure de participació pública en les plusvàlues s'incrementa fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea, sense que siga exigible en aquests casos la cessió de sòl no urbanitzable d'especial protecció prevista en l'article 13.6 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge. En els supòsits en què no s'opere la reclassificació esmentada, el percentatge de cessió serà el que corresponga a la classe de sòl en què s'actue.

6. Les disposicions establertes en els apartats 2, 3, 4 i 5 anteriors per a les àrees residencials prioritàries seran igualment d'aplicació quan es tracte d'actuacions destinades a la promoció de sòl industrial o terciari, declarades d'interès general per acord del Consell i promogudes per les administracions públiques o els seus agents, amb la col·laboració, si escau, de la iniciativa privada seleccionada a través de l'aplicació de la Llei de contractes del sector públic.²⁵

Article 263. Gestió dels patrimonis públics del sòl²⁶

1. La gestió dels patrimonis públics del sòl podrà exercir-se directament per la seua administració titular, per organismes, entitats o empreses de capital íntegrament públic o participades majoritàriament per l'Administració, entitats públiques empresarials,

²⁵ Apartat 6 de l'article 262 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

²⁶ Article 263 redactat per la **Llei 5/2013, de 23 de desembre**, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat (DOCV núm. 7181 de 27.12.2013) Ref. Base de dades 011698/2013.

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 gestionar-los.

3. En la gestió del patrimoni públic del sòl, quan tinga la consideració de bé patrimonial, les administracions actuants podran alienar, arrendar, constituir dret de superfície, permutar o realitzar qualsevol altre negoci jurídic previst en la legislació reguladora del patrimoni de les administracions públiques en favor de particulars.

4. Com a regla general, en la gestió del patrimoni públic de sòl de béns patrimonials es preferirà la constitució del règim de dret de superfície a l'alienació del ple domini. El règim del dret de superfície serà l'establert en la legislació de sòl de l'Estat.

5. Als casos compresos en este article, en relació amb els béns del patrimoni públic del sòl de caràcter patrimonial, no els seran aplicables els límits temporals que per a la cessió i explotació dels béns integrants del patrimoni de la Generalitat estableix la normativa sectorial autonòmica i estatal, sempre que esta no tinga caràcter Basic.

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) Mitjançant cessió gratuïta a organismes públics, societats, entitats o empreses de capital íntegrament públic, o a d'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 o la consecució d'algun dels fins de les actuacions d'interès social recollits en aquesta llei.²⁷

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 Autonòmic de Patrimonis Municipals de Sòl

1. La conselleria competent en ordenació del territori, urbanisme i habitatge crearà un Registre Autonòmic 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 autonòmic. 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 autonòmic tindran la naturalesa d'utilitat pública i interès social. No es podrà disposar d'ells si prèviament

²⁷ Apartat d) de l'article 264.1 redactat segons la **Llei 1/2012, de 10 de maig**, de la Generalitat (DOCV núm. 6773 de 14.05.2012).

no s'aporta, al respectiu expedient, certificat d'inscripció en el Registre Autòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl, que el secretari de l'ajuntament haurà de protocol·litzar.

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 Autòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl, garantint estes i la seua afecció 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 Superior de Territori i Urbanisme²⁸

El Consell Superior de Territori i Urbanisme és el màxim òrgan assessor de les administracions públiques amb competència urbanística de la Comunitat Valenciana.

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 que assessoraran amb rectitud les qüestions que se sotmeten a la seua consideració. En el seu nomenament es donarà adequada participació, entre altres entitats, a les entitats locals, universitats, agrupacions professionals i agents econòmics i socials.

El Consell Superior de Territori i Urbanisme dependrà orgànicament i materialment de la conselleria competent en la matèria.

Li correspondrà dictaminar en els casos que així ho exigisca esta llei o una disposició reglamentària amb rang de decret del Consell, o quan ho sol·licite el Consell o algun dels seus membres.

El Consell Superior de Territori i Urbanisme 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

²⁸ Disposició addicional primera redactada segons la **Llei 14/2007, de 26 de desembre**, de la Generalitat (DOCV núm. 5669 de 28.12.2007).

municipi haurà d'adjuntar quan notifique.

2. Els interessats poden notificar, per el seu compte, als referits òrgans de La Generalitat la seua intenció diniciar 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 tindrà 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 contravençió 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 perjuí 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 certifiicat 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 perjudicar 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:

1a. Hauran de respectar el règim de facultats i iniciatives per a promoure les que establix la legislació urbanística.

2a. 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.

3a. 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.

4a. 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.

5a. Allò que s'ha convingut amb particulars s'entén sense perjuí de l'exercici amb plenitud per part de l'administració de la potestat de planejament, i sempre estarà sotmés 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.

Sexta. Sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública ²⁹

1. En els sòls residencials subjectes a actuacions integrades els instruments de plantejament hauran d'establir la reserva d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública per a atendre la demanda que es preveja en el Sistema Territorial d'Indicadors de Demanda d'Habitatge aprovat per la conselleria competent en aquesta matèria.

El planejament general de tots els municipis haurà d'adequar-se a les previsions establides en els indicadors esmentats mitjançant una modificació del planejament, els quals hauran de ser aprovats per la conselleria competent per raó de la matèria.

2. No obstant això, als municipis amb població superior a 50.000 habitants o amb creixement urbà mig en els cinc anys anteriors superior a deu vivendes per cada mil habitants i any, la reserva establida en funció dels indicadors territorials de demanda en cap cas podrà ser inferior al 30% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl que haja de ser objecte de programació o de nova creació.

L'esmentada reserva només s'exigirà per a l'edificabilitat residencial que es done en cada àmbit d'actuació integrada, siga quin siga l'ús predominant en aquesta.

3. En aquells àmbits o sectors que per la seua tipologia, o per no estar destinats preferentment a primera residència, no es consideren aptes per a la construcció de la totalitat de la reserva destinada a vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública es podrà reduir l'esmentada reserva de manera motivada i amb l'aprovació prèvia de l'ajuntament i de la Generalitat i adopció del procediment assenyalat en el paràgraf següent i sense que, en cap cas, la reserva resultant siga menor que l'edificabilitat corresponent al percentatge públic d'aprofitament que corresponga a l'administració.

Igualment, els àmbits o sectors de sòl urbà que per la seua reduïda edificabilitat residencial no permeten la reserva d'una parcel·la mínima amb aquesta vinculació quedaran exempts del compliment d'aquesta reserva en el seu àmbit territorial.

La part d'habitatge subjecta a règims de protecció pública corresponent als sectors a què es referix el present apartat podrà ubicar-se en altres àmbits o sectors del municipi, i haurà de quedar garantit l'equitatiu repartiment de càrregues i beneficis, bé per mitjà de la tècnica de l'aprofitament tipus, bé per mitjà de la compensació econòmica a determinar reglamentàriament, i haurà de destinar-se l'esmentada compensació exclusivament a l'obtenció de sòl per a l'habitatge protegit substituït. En tot cas, haurà de complir-se la reserva global de sòl establida amb esta vinculació de destí en el conjunt del municipi.

4. En actuacions d'especial rellevància que tinguen un interès estratègic, siguen d'iniciativa pública o privada, podrà reduir-se fins a un 15% l'edificabilitat residencial destinada a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, si bé haurà de justificar-se que a nivell municipal es compleix la reserva global d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

5. Els instruments de planejament que comporten una modificació de l'ordenació estructural amb augment de l'edificabilitat residencial prevista en el pla general hauran d'establir una reserva d'habitatge protegit addicional respecte a aquest increment, tret que concórrega la circumstància prevista en el paràgraf segon de l'apartat 3 d'aquest article.

En el cas que la modificació preveja la implantació de la reserva en sectors diferents del que constitueix el seu objecte, haurà d'efectuar-se el desenvolupament previ o simultani del sector que alberga la reserva addicional d'habitatge subjecte a règims de protecció pública.

²⁹ Disposició addicional sexta redactada segons el **Decret-Llei 1/2008, de 27 de juny**, del Consell, (DOCV núm. 5795 de 30.06.2008).

Els plans de reforma interior en sòl urbà que comporten la delimitació d'un sector no previst en el planejament general i que no incrementen l'edificabilitat residencial de l'àmbit no hauran d'establir reserva addicional d'habitatge subjecte a règims de protecció pública.

6. Suprimit ³⁰

Sèptima. Difusió en Internet

Els tràmits d'informació pública relatius a la tramitació de programes per al desenrotllament 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-afecció 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 referix 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

Desena. Declaració responsable per a l'exercici d'actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i vol ³¹

1. Sense perjudi de la possible necessitat de projecte arquitectònic o un altre anàleg, així com de l'instrument d'intervenció ambiental corresponent, seran objecte de declaració responsable d'acord amb el que preveu l'article 71 bis de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, els supòsits previstos en les lletres *c*, *m*, *o*, *p*, *q*, i *r* de l'apartat 1 de l'article 191 d'esta llei quan es localitzen en sòl urbà amb condició de solar, així com en les esmentades lletres *c* i *m* del dit article quan es localitzen en sòl no urbanitzable comú, i s'hauran de complir en tot cas les exigències derivades de la legislació sobre sòl no urbanitzable i de paisatge.

Així mateix, també serà objecte de declaració responsable la segona o posterior ocupació de les edificacions i les instal·lacions quan siga exigible la renovació de la llicència municipal d'ocupació d'acord amb el que preveu la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

2. No podran ser objecte de declaració responsable i requeriran en tot cas de llicència municipal les obres que afecten elements catalogats o en tràmit de catalogació. Igualment

³⁰ Apartat 6 suprimit per la **Llei 9/2011, de 26 de desembre**, de la Generalitat (DOCV núm. 6680 de 28.12.2011).

³¹ Disposició addicional desena redactada segons la **Llei 2/2012, de 14 de juny**, de la Generalitat (DOCV núm. 6800 de 20 de junio)

requeriran de llicència municipal les obres de construcció, edificació i implantació d'instal·lacions de nova planta, així com l'ampliació de les existents.

3. El procediment de tramitació de la declaració responsable exigirà, almenys, l'acreditació de la identitat del promotor i de la resta dels agents de l'edificació, de la ubicació física de l'actuació, manifestació que es complix amb tots els requisits establits en la normativa vigent, així com de l'aportació de la documentació exigible, incloent-se, si és procedent, l'exigida per a l'instrument d'intervenció ambiental corresponent. Els municipis podran completar esta regulació per mitjà d'ordenança

municipal, podent exigir l'abonament de taxes municipals.

4. El promotor, una vegada efectuada sota la seua responsabilitat la declaració que complix tots els requisits exigibles per a executar les obres, i presentada esta davant l'ajuntament o entitat local competent junt amb tota la documentació exigida, estarà habilitat per a l'inici immediat de les obres, sense perjudici de les potestats municipals de comprovació o inspecció dels requisits habilitants per a l'exercici del dret i de l'adequació del que executa al contingut de la declaració.

5. La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, manifestació o document que s'acompanye o incorpore a la declaració responsable, o la no presentació davant de l'administració competent d'esta, determinarà la impossibilitat d'iniciar les obres o de realitzar els actes corresponents des del moment que es tinga constància

Onzena. Emissió d'informes per l'administració de la Generalitat i les entitats locals. ³²

Tots els informes exigits per aquesta llei que hagen de ser evacuats pels òrgans de l'administració de la Generalitat o per les entitats locals s'hauran d'emetre en el termini màxim d'un mes des de la recepció de la sol·licitud, llevat que la normativa reguladora específica establezca una altra cosa. Transcorregut aqueix termini, la falta d'emissió de l'informe no impedirà la continuació del procediment.

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.

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 Addicional 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

³² Disposició addicional onzena introduïda per la **Llei 12/2010, de 21 de juliol**, de la Generalitat (DOCV núm. 6316 de 22 de juliol).

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 reclassificació 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 permeta 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.

Sexta. Suspensió temporal de l'exigència de reserva de sòl destinat a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública. ³³

Serà aplicable a la Comunitat Valenciana, i durant tot el termini de vigència de la mateixa i de les seues eventuals pròrrogues, la suspensió prevista en la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

La suspensió serà aplicable a tots els plans parcials i als plans de reforma interior que complisquen els requisits establits en la referida norma estatal, amb independència de quina siga l'administració competent per a l'aprovació definitiva d'estos.

³³ Disposició transitòria sexta introduïda per la **Llei 5/2013, de 23 de desembre**, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat (DOCV núm. 7181 de 27.12.2013) Ref. Base de dades 011698/2013.

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. Desenrotllament i aplicació de la llei

Es faculta al Consell de La Generalitat per a dictar totes les disposicions que calguen que per al millor desenrotllament 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

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició afecta:

Deroga:

- LLEI 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.
- CORRECCIÓ d'errades de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.
- CORRECCIÓ d'errades de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Aquesta disposició està afectada per:

Afectada per:

- DECRET 135/2011, de 30 de setembre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Territorials, d'Avaluació Ambiental i Urbanístics de la Generalitat. [2011/10081]

Derogada per:

- LLEI 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana [2014/7303]

Desenvolupada o complementada per:

- DECRET 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística. [2006/6112]
- DECRET 120/2006, d'11 d'agost, de 2006, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Paisatge de la Comunitat Valenciana. [2006/9858]
- ORDRE de 13 de desembre de 2006, del conseller de territori i habitatge, per la qual s'aprova el model tipus de bases particulars per a l'adjudicació de programes d'actuació integrada. [2006/14606]
- ORDRE de 13 de desembre de 2006, del conseller de Territori i Habitatge, per la qual s'aprova el model tipus d'anunci de concursos. [2006/A14605]
- ORDRE d'1 de juliol de 2008, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula la redacció i l'aprovació dels programes municipals destinats a cobrir les necessitats d'habitatge amb protecció pública. [2008/8680]

Modificada per:

- LLEI 14/2007, de 26 de desembre, de la Generalitat, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financiera i d'Organització de la Generalitat. [2007/15710]
- DECRET LLEI 1/2008, de 27 de juny, del Consell, de mesures urgents per al foment de l'habitatge i el sòl. [2008/8106]
- LLEI 16/2008, de 22 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat. [2008/14964]
- DECRET LLEI 2/2010, de 28 de maig, del Consell, de mesures urgents per a agilitar l'exercici d'activitats productives i la creació d'ocupació. [2010/6154]
- LLEI 12/2010, de 21 de juliol, de Mesures Urgents per a Agilitar l'Exercici d'Activitats Productives i la Creació de l'Ocupació [2010/8372]
- LLEI 16/2010, de 27 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat. [2010/14109]
- DECRET LLEI 2/2011, de 4 de novembre, del Consell, de Mesures Urgents d'Impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques. [2011/11260]
- LLEI 9/2011, de 26 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat [2011/13102]

- **DECRET LLEI 2/2012, de 13 de gener, del Consell, de mesures urgents de suport a la iniciativa empresarial i als emprenedors, microempreses i xicotetes i mitjanes empreses (pime) de la Comunitat Valenciana. [2012/380]**
- **LLEI 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de Mesures Urgents d'impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques. [2012/4626]**
- **LLEI 2/2012, de 14 de juny, de la Generalitat, de Mesures Urgents de Suport a la Iniciativa Empresarial i als Emprenedors, Microempreses i Xicotetes i Mitjanes Empreses de la Comunitat Valenciana [2012/5886]**
- **LLEI 5/2013, de 23 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat [2013/12400]**