

2. Les Corts Valencianes reconeixen els esforços que fan el govern d'Espanya i el govern valencià, hi donen suport i els insten perquè continuen desenvolupant accions i mesures concretes per a l'eradicació de la violència de gènere en defensa dels drets de les dones.

3. Igualment, les Corts Valencianes insten totes les forces polítiques amb representació parlamentària a no instrumentalitzar políticament la violència que s'exerceix contra les dones, perquè sempre ha de prevaler, per damunt de les diferències polítiques, la solidaritat en la defensa de la igualtat entre dones i homes i l'eradicació de la violència que s'exerceix contra les dones.

4. Així mateix, els grups parlamentaris, al si de la Comissió de la Dona i les Polítiques d'Igualtat, aprovaran un pla de treball i nomenaran una ponència que s'encarregue d'elaborar un codi ètic que, assumit per la comissió i ratificat pel Ple de les Corts, serveixca d'instrument per a garantir de forma efectiva el compliment d'aquest acord.

Palau de les Corts Valencianes,
València, 20 de novembre de 2003

El president,
Julio de España Moya

El secretari primer,
Juan Manuel Cabot Saval

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

B. PROPOSICIONS DE LLEI

Proposició de llei sobre complement i actualització de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística, presentada pel GP Socialista (RE número 6.787).

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS VALENCIANES

La Mesa de les Corts Valencianes, en la reunió del dia 2 de desembre de 2003, ha acordat admetre a tràmit la Proposició de llei sobre complement i actualització de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística, presentada pel GP Socialista (RE número 6.787).

D'acord amb el que disposen els articles 119.2 i 91.1 del RCV, s'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts Valencianes* i la comunicació al Consell.

Palau de les Corts Valencianes,
València, 2 de desembre de 2003

El president,
Julio de España Moya

PROPOSICIÓ DE LLEI SOBRE COMPLEMENT I ACTUALITZACIÓ DE LA LLEI REGULADORA DE L'ACTIVITAT URBANÍSTICA

Exposició de motius

2. Las Cortes Valencianas reconocen los esfuerzos que hacen el gobierno de España y el gobierno valenciano, les dan su apoyo y les instan para que continúen desarrollando acciones y medidas concretas para la erradicación de la violencia de género en defensa de los derechos de las mujeres.

3. Igualmente, las Cortes Valencianas instan a todas las fuerzas políticas con representación parlamentaria a no instrumentalizar políticamente la violencia que se ejerce contra las mujeres, porque siempre ha de prevalecer, por encima de las diferencias políticas, la solidaridad en la defensa de la igualdad entre mujeres y hombres y la erradicación de la violencia que se ejerce contra las mujeres.

4. Así mismo, los grupos parlamentarios, en el seno de la Comisión de la Mujer y las Políticas de Igualdad, aprobarán un plan de trabajo y nombrarán una ponencia que se encargue de elaborar un código ético que, asumido por la comisión y ratificado por el Pleno de las Cortes, sirva de instrumento para garantizar de forma efectiva el cumplimiento de este acuerdo.

Palau de les Corts Valencianes,
Valencia, 20 de noviembre de 2003

El presidente,
Julio de España Moya

El secretario primero,
Juan Manuel Cabot Saval

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

B. PROPOSICIONES DE LEY

Proposición de ley sobre complemento y actualización de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, presentada por el GP Socialista (RE número 6.787).

PRESIDENCIA DE LAS CORTES VALENCIANAS

La Mesa de las Cortes Valencianas, en la reunión del día 2 de diciembre de 2003, ha acordado admitir a trámite la Proposición de ley sobre complemento y actualización de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, presentada por el GP Socialista (RE número 6.787).

De conformidad con lo establecido en los artículos 119.2 i 91.1 del RCV, se ordena la publicación en el *Boletín Oficial de las Cortes Valencianas* y la comunicación al Consell.

Palau de les Corts Valencianes,
Valencia, 2 de diciembre de 2003

El presidente,
Julio de España Moya

PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE COMPLEMENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Exposición de motivos

La promulgació per les Corts Valencianes de la Llei 6/94 reguladora de l'activitat urbanística (en endavant LRAU), va suposar una fita fonamental en l'escenari jurídic de l'urbanisme valencià i espanyol, tal com ho demostra que els continguts bàsics més innovadors d'aquesta hagen estat recollits, amb les peculiaritats pròpies, per la pràctica totalitat de les legislacions autonòmiques que es van aprovar amb posterioritat.

De fet, resulta raonable pensar que ocorreguera així si tenim en compte que la LRAU plantejava, per primera vegada en la història de l'urbanisme espanyol, la fallida de l'obsolet monopoli que el ja esgotat sistema urbanístic tradicional atribuïa, sorprenentment, als titulars del sòl reclasificat. Sens dubte, la introducció de sistemes de concurrència en la designació administrativa del productor privat de ciutat, des de la concepció del caràcter explícit de funció pública que caracteritza l'ordenació i l'execució urbanístiques i la seua compatibilització amb l'activitat empresarial expressa que el procés complex de transformació del sòl comporta, marquen un abans i un després en el sempre difícil marc jurídic urbanístic espanyol.

De l'assumpció social i administrativa en donen fe els resultats de la pràctica d'aplicació al llarg de gairebé una dècada a comptar de la seua promulgació. Els balanços fets per la Generalitat Valenciana i diversos anàlisis professionals palesen l'encert dels objectius bàsics: per fi, les previsions de sòl que els plans d'urbanisme incorporaven es desenvolupen, i es trenca, d'una vegada per sempre, l'ancestral retenció que se'n produïa davant de la incapacitat dels titulars a escometre l'activitat empresarial que això comportava o per processos especulatius indesitjables que l'extreien del mercat i que el vell sistema urbanístic possibilitava.

Això no sols ha permès que les previsions dels plans s'acomplisquen, sinó que la disposició d'una major oferta de sòl urbanitzat haja propiciat que els preus dels productes immobiliaris s'hagen incrementat molt menys que a les comunitats autònomes d'anàleg potencial socioeconòmic.

No obstant això, l'accelerada dinàmica que ha tingut lloc en el sector immobiliari residencial en l'àmbit espanyol, la promulgació de noves lleis estatals en matèria reguladora del règim de la propietat urbana i de la valoració del sòl, com també la modificació en la Llei 14/97 (d'acompanyament de la de pressuposts de 1998) d'alguns preceptes fonamentals de la LRAU relatius a la minoració dels patrimonis públics de sòl i l'absència de formulació del seu desenvolupament reglamentari, ha fet palesa la necessitat d'actualitzar, reajustar i complementar algunes determinacions del text legal valencià.

En concret, la dràstica caiguda en la producció d'habitatges de protecció pública, el desenvolupament massa accelerat dels sòls més sensibles i estratègics de la Comunitat, l'àmplia discrecionalitat en els processos d'adjudicació dels programes amb repercussions, a vegades indesitjables, en alguns particulars, propietaris o no, que hi intervenen, el paper delimitat dels patrimonis públics de sòl i de la seua capacitat d'intervenció, les interpretacions jurisprudencials controvertides d'alguns preceptes de la LRAU amb relació al marc legislatiu estatal, entre altres aspectes de menor rellevància, són elements suficients que aconsellen la promulgació urgent de les mesures més peremptòries l'entrada en vigor de les quals no pot esperar més i sense perjudici que, sense solució de continuïtat, es procedesca a una "posada al punt" completa de la llei valenciana millorant algu-

La promulgación por las Cortes Valencianas de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), supuso un hito fundamental en el escenario jurídico del urbanismo valenciano y español, tal como lo demuestra que sus contenidos básicos más innovadores hayan sido recogidos, con sus peculiaridades propias, por la práctica totalidad de las legislaciones autonómicas que se aprobaron con posterioridad a la misma.

De hecho, resulta razonable pensar que así ocurriera si tenemos en cuenta que la LRAU planteaba, por primera vez en la historia del urbanismo español, la quiebra del obsoleto monopolio que el ya agotado sistema urbanístico tradicional atribuía, sorprendentemente, a los titulares del suelo reclasificado. Sin duda la introducción de sistemas concurrenciales en la designación administrativa del productor privado de ciudad desde la concepción del explícito carácter de función pública que caracteriza la ordenación y ejecución urbanísticas y su compatibilización con la expresa actividad empresarial que el complejo proceso de transformación del suelo comporta, han venido a señalar un antes y un después en el siempre dificultoso marco jurídico urbanístico español.

De su asunción social y administrativa, dan fe los resultados de su práctica aplicativa a lo largo de casi una década a contar desde su promulgación. Los Balances realizados por la Generalitat Valenciana y diversos análisis profesionales ponen de manifiesto el acierto de sus objetivos básicos: por fin, las previsiones de suelo que los planes de urbanismo incorporaban se desarrollan, quebrándose, de una vez por todas, la ancestral retención que de los mismos se producía ante la incapacidad de sus titulares a acometer la actividad empresarial que ello conllevaba o por procesos especulativos indeseables que lo extraían del mercado y que el viejo sistema urbanístico posibilitaba.

Ello no solo ha permitido que las previsiones de los planes se cumplan, sino que la disposición de una mayor oferta de suelo urbanizado haya propiciado que los precios de los productos inmobiliarios se hayan incrementado mucho menos que en las Comunidades Autónomas de análogo potencial socio-económico.

Sin embargo, la acelerada dinámica que ha venido aconteciendo en el sector inmobiliario residencial en el ámbito español, la promulgación de nuevas leyes estatales en materia reguladora del régimen de la propiedad urbana y de la valoración del suelo, así como la modificación en la Ley 14/97 (de acompañamiento de la de Presupuesto de 1998) de algunos preceptos fundamentales de la LRAU relativos a la minoración de los patrimonios públicos de suelo y la ausencia de formulación de su desarrollo reglamentario, ha puesto de manifiesto la necesidad de actualizar, reajustar y complementar algunas determinaciones, del texto legal valenciano.

En concreto, la drástica caída en la producción de viviendas de protección pública, el desarrollo demasiado acelerado de los suelos más sensibles y estratégicos de la Comunidad, la amplia discrecionalidad en los procesos de adjudicación de los programas con repercusiones, a veces indeseables, en algunos particulares, propietarios o no, que intervienen en el mismo, el acotado papel de los patrimonios públicos de suelo y de su capacidad de intervención, las controvertidas interpretaciones jurisprudenciales de algunos preceptos de la LRAU en relación al marco legislativo estatal, entre otros aspectos de menor relevancia, son elementos suficientes que aconsejan la promulgación urgente de las medidas más perentorias cuya entrada en vigor no puede esperar más y sin perjuicio que, sin solución de continuidad, se proceda a una completa "puesta a punto" de la Ley valenciana mejorando algunas determinacio-

nes determinacions tècniques mitjançant el reajustament d'un nombre limitat dels seus articles, acció legislativa que ha de complementar-se simultàniament, amb el desenvolupament reglamentari que permetga garantir la claredat perfecta de les seues determinacions i la satisfacció dels principis constitucionals sobre els quals se suporta.

Article 1

Es modifica l'article 11. Incidència de l'activitat urbanística al sòl urbanitzable, mitjançant l'addició d'un paràgraf segon:

En el cas d'existència de sòls on es presenten un nombre d'edificacions el dret de les quals es trobe ja incorporat al patrimoni dels seus titulars d'acord amb el que hi ha regulat en la disposició transitòria cinquena del Reial decret legislatiu 1/92 sobre règim del sòl i ordenació urbana i sempre que s'integren en unitats geogràfiques homogènies amb les característiques tipològiques i territorials que reglamentàriament es determinen i la densitat residencial bruta de les quals mai podrà superar els 5 habitatges per hectàrea, podran classificar-se o reclassificar-se com a sòl no urbanitzable i desenvolupar-se mitjançant un pla especial d'acord amb el que hi ha establert en l'article 10 de la Llei 2/97 de 13 de juny de la Generalitat Valenciana de modificació de la llei 4/92 del sòl no urbanitzable.

Article 2

Es modifica l'article 17. Pla general, mitjançant l'addició al punt 1 d'una lletra nova, k):

k) Establiment en totes les actuacions integrades, amb destinació a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública del 33% com a mínim de l'edificabilitat residencial prevista en el planejament.

No obstant això, per a actuacions en què es complequen les condicions assenyalades en l'article 22-3-A), l'ajuntament en ple, previ l'informe preceptiu i vinculant de la conselleria competent, podrà reduir el percentatge assenyalat, sempre que el programa assumisca el pagament a l'administració de la diferència entre el valor de repercussió del producte immobiliari que es pretén implantar i el derivat de l'habitatge de protecció pública corresponent a la reducció proposada. Aquest ingrés es destinarà a l'obtenció de sòl el fi del qual siga la construcció d'habitatges de protecció pública.

Article 3

Es modifica l'article 29. Els programes per al desenvolupament d'actuacions integrades. Objecte i determinacions, mitjançant l'addició d'un nou paràgraf als números 5 i 6:

5. Terminis. Així mateix, preveuran l'edificació dels solars resultants en un any comptador a partir de la recepció municipal de les obres d'urbanització, i es podrà ampliar de manera justificada en les condicions d'absorció pel mercat immobiliari fins a un termini màxim de quatre anys; es determinarà la seqüència i la prioritat de l'execució, en dues fases bianuals.

6. L'urbanitzador. Per a l'execució per gestió directa i amb la finalitat d'intervenir en el mercat immobiliari mitjançant l'obtenció de patrimoni públic de sòl, l'administració podrà utilitzar totes les formes o les modalitats admeses per la legislació vigent, serà preferent la gestió per reparcel·lació a la d'expropiació. En aquest cas, la documentació

nes técnicas mediante el reajuste de un número limitado de sus artículos, acción legislativa que debe complementarse simultáneamente, con el desarrollo reglamentario que permita garantizar la perfecta claridad de sus determinaciones y la satisfacción de los principios constitucionales sobre los que se soporta.

Artículo 1

Se modifica el artículo 11. Incidencia de la actividad urbanística en el suelo urbanizable, mediante la adición de un segundo párrafo:

En el caso de existencia de suelos donde se presenten un número de edificaciones cuyo derecho se encuentre ya incorporado al patrimonio de sus titulares de acuerdo a lo regulado en la disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 1/92 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y siempre que se integren en unidades geográficas homogéneas con las características tipológicas y territoriales que reglamentariamente se determinen y cuya densidad residencial bruta nunca podrá superar las 5 viviendas por hectárea, podrán clasificarse o reclasificarse como suelo no urbanizable y desarrollarse mediante plan especial de acuerdo a lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 2/97 de 13 de Junio de la Generalitat Valenciana de modificación de la 4/92 del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2

Se modifica el artículo 17. Plan General, mediante la adición al punto 1 de nueva letra k):

k) Establecimiento en todas las actuaciones integradas, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública del 33% como mínimo de la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento.

No obstante para actuaciones en las que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 22-3-A), el ayuntamiento en pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la conselleria competente, podrá reducir el porcentaje señalado, siempre que el programa asuma el abono a la administración de la diferencia entre el valor de repercusión del producto inmobiliario que se pretende implantar y el derivado de la vivienda de protección pública correspondiente a la reducción propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

Artículo 3

Se modifica el artículo 29. Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas. Objeto y determinaciones, mediante la adición de un nuevo párrafo a los números 5 y 6:

5. Plazos. Asimismo, preverán la edificación de los solares resultantes en un año contado a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización, pudiendo ampliarse de manera justificada en las condiciones de absorción por el mercado inmobiliario hasta un plazo máximo de cuatro años, determinándose la secuencia y prioridad de la ejecución, en dos fases bianuales.

6. El urbanizador. Para la ejecución por gestión directa y con la finalidad de intervenir en el mercado inmobiliario a través de la obtención de patrimonio público de suelo, la administración podrá utilizar todas las formas o modalidades admitidas por la legislación vigente, resultando preferente la gestión por reparcelación a la de expropiación. En

total del programa es tramitarà de manera conjunta i s'exposarà a la vista. Si un particular expressara en l'al·legació corresponent i així ho garantira, la seua voluntat de millorar les condicions establertes en el programa, l'administració actuant procedirà en conseqüència sobre la base de l'interès general i els objectius públics marcats.

Article 4

Es modifica l'article 33. Les unitats d'execució. Delimitació i finalitat, mitjançant l'addició d'un nou número 9:

9. En el cas que al sòl urbanitzable així classificat pel pla existesquen edificacions el dret de les quals es trobe ja incorporat al patrimoni dels seus titulars d'acord amb el que regula la disposició transitòria cinquena del Reial decret legislatiu 1/92 sobre règim del sòl i ordenació urbana i sempre que s'integren en unitats geogràfiques homogènies la densitat residencial bruta de les quals supere els 5 habitatges per hectàrea i el seu manteniment siga compatible amb la nova ordenació, se'n procurarà la delimitació en un sector o en una unitat d'execució concreta, es podran acollir, si escau, a les exempcions establertes en el número 2 de l'article 22 d'aquesta llei i es propiciarà que la seua execució es desenvolupe preferentment per gestió directa municipal o mitjançant la disposició d'una agrupació d'interès urbanístic.

Article 5

Es modifica l'article 44. Col·laboració particular en l'elaboració dels programes, que queda redactat de la forma següent:

1. L'elaboració dels programes pot ser d'iniciativa pública o particular. Els particulars, siguen o no propietaris dels terrenys, poden elaborar i presentar, per a la seua aprovació, propostes de programa i entaular consultes amb qualsevol administració pública, sobre el contingut d'aquestes. A més, tenen dret a sol·licitar i obtenir de les administracions informació completa sobre les resolucions i les previsions oficials que condicionen el desenvolupament de cada actuació.

2. Prèviament a la presentació d'una alternativa de programa, els particulars hauran de formular al municipi consulta sobre la viabilitat de la transformació del sòl sobre la base del model de creixement i de la seqüència lògica del desenvolupament establert en el pla general.

En la sol·licitud de consulta s'especificaran els extrems següents:

a) Proposta d'àmbit de l'operació de transformació projectada, que assenyalara o redelimitara una o diverses unitats d'execució.

b) Proposta de terminis indicatius, com també acreditació de la solvència econòmica i de la qualificació professional de la persona o les persones consultants per a garantir l'execució de l'actuació.

L'ajuntament en Ple, valorant la pertinència de la transformació mitjançant urbanització dels terrenys, la idoneïtat de l'àmbit suggerit per a la mateixa, els terminis proposats i la resta de circumstàncies urbanístiques que hi concorreuen, optarà, motivadament i a l'efecte de l'evacuació de la consulta, per una de les alternatives següents:

1a. Declaració de la viabilitat de la transformació objecte de consulta, amb determinació de la forma de gestió. En cas de determinació de la forma de gestió indirecta, l'acord municipal haurà de fixar els criteris orientatius i les bases

este caso, la documentación total del programa se tramitará de manera conjunta y se expondrá a la vista. Si un particular expresara en la alegación correspondiente y así lo garantizara, su voluntad de mejorar las condiciones establecidas en el programa, la administración actuante procederá en consecuencia sobre la base del interés general y los objetivos públicos marcados.

Artículo 4

Se modifica el artículo 33. Las unidades de ejecución. Delimitación y finalidad, mediante la adición de un nuevo número 9:

9. En el caso de que en el suelo urbanizable así clasificado por el plan existan edificaciones cuyo derecho se encuentre ya incorporado al patrimonio de sus titulares de acuerdo a lo regulado en la disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 1/92 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y siempre que se integren en unidades geográficas homogéneas cuya densidad residencial bruta supere las 5 viviendas por hectárea y su mantenimiento sea compatible con la nueva ordenación, se procurará su delimitación en un sector o en una unidad de ejecución concreta, pudiendo acogerse, en su caso a las exenciones establecidas en el número 2 del artículo 22 de esta ley y se propiciará que su ejecución se desarrolle preferentemente por gestión directa municipal o mediante la disposición de una agrupación de interés urbanístico.

Artículo 5

Se modifica el artículo 44. Colaboración particular en la elaboración de los programas, que queda redactado de la forma siguiente:

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

2. Previamente a la presentación de una alternativa de programa, los particulares deberán formular al municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación del suelo sobre la base del modelo de crecimiento y de la secuencia lógica del desarrollo establecido en el plan general.

En la solicitud de consulta se especificarán los siguientes extremos:

a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, señalando o redelimitando una o varias unidades de ejecución.

b) Propuesta de plazos indicativos así como acreditación de la solvencia económica y de la cualificación profesional de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución de la actuación.

El ayuntamiento en Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

1ª Declaración de la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión. En caso de determinación de la forma de gestión indirecta el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos y bases previas

prèvies per al desenvolupament de l'eventual actuació amb el nivell de definició que reglamentàriament es determine.

Així mateix, assenyalara els criteris de barem i la ponderació relativa d'aquests, que hauran de ser aplicats de l'eventual adjudicació del programa.

2a. Declaració, motivada, de la inviabilitat de la iniciativa objecte de la consulta.

L'acord pel qual es done resposta a una consulta s'haurà de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un periòdic local d'àmplia difusió. La vigència de les determinacions de la consulta serà d'un any comptador des de la publicació.

3. Quan el planejament tinga ja establertes les bases orientatives assenyalades en el número anterior i ja siga possible procedir-hi mitjançant una actuació integrada conforme a les condicions objectives que per a això tinga fixat el planejament, els particulars que pretenguen promoure'n la transformació podran iniciar directament el procediment simplificat de tramitació del programa que es regula en l'article 48, sense la consulta a què es refereix l'apartat anterior.

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

Article 6

Es modifica l'article 46. Informació pública i simultània competència entre iniciatives, mitjançant la nova redacció dels números 1, 4 i 5:

1. L'ajuntament pot sotmetre a informació pública propostes de programa, elaborades d'ofici o presentades per un particular, amb la documentació expressada en l'article anterior degudament formalitzada. A l'efecte de la informació pública, el mes d'agost es considera inhàbil.

Durant la informació pública s'admetran tant al·legacions com alternatives tècniques a l'exposada al públic i, després de la seua conclusió, els qui —sent o no propietaris del terreny— vulguen competir per ser seleccionats com a adjudicataris del programa corresponent, podran presentar proposicions jurídicoeconòmiques.

4. Durant tot el procediment, podran ser objecte de consulta pública, a l'ajuntament, les al·legacions i les alternatives tècniques que s'hi estiguen presentant. L'alcalde i el secretari de la corporació o el funcionari a qui corresponga, han de donar immediat coneixement d'aquestes alternatives als regidors a mesura que siguen presentades. Es podran presentar alternatives tècniques i al·legacions durant trenta dies comptadors des de l'última publicació de l'edict. Aquests terminis quedaran prorrogats, per trenta dies addicionals, si durant els quinze primers d'informació pública una persona es compromet a presentar una alternativa tècnica substancialment diferent a la inicial i prestara caució d'això en la quantia que reglamentàriament es determine. No obstant això, amb l'estricta finalitat d'igualar la durada del termini d'informació pública per a cadascuna de les alternatives eventuais concurrents, i amb aqueix exclusiu objecte, després de la presentació de l'última alternativa se suplementarà el període d'informació pública als dies necessaris fins a abastar un mínim per a aquesta de 30 dies.

para el desarrollo de la eventual actuación con el nivel de definición que reglamentariamente se determine.

Asimismo, señalará los criterios de baremación y ponderación relativa de los mismos que deberán ser aplicados de la eventual adjudicación del programa.

2ª Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

El acuerdo por el que se dé respuesta a una consulta deberá publicarse en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un periódico local de amplia difusión. La vigencia de las determinaciones de la consulta será de un año a contar desde su publicación.

3. Cuando el planeamiento tenga ya establecidas las bases orientativas señalados en el número anterior y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación integrada conforme a las condiciones objetivas que para ello tenga fijado el planeamiento, los particulares que pretendan promover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del programa que se regula en el artículo 48, sin la consulta a que se refiere el apartado anterior.

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

Artículo 6

Se modifica el artículo 46. Información pública y simultánea competencia entre iniciativas, mediante la nueva redacción de los números 1, 4 y 5:

1. El ayuntamiento puede someter a información pública propuestas de programa, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el artículo anterior debidamente formalizada. A estos efectos de información pública, el mes de agosto se considera inhábil.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras su conclusión, quienes —siendo o no propietarios del terreno— interesen competir por ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

4. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El alcalde y el secretario de la corporación o funcionario a quien corresponda, deben dar inmediato conocimiento de dichas alternativas a los concejales a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante treinta días contados desde la última publicación del edicto. Estos plazos quedarán prorrogados, por treinta días adicionales, si durante los quince primeros de información pública alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine. Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el periodo de información pública en los días necesarios hasta alcanzar

La pròrroga es farà constar en l'expedient, s'anunciarà al tauler d'anuncis de l'ajuntament i es comunicarà als qui, per desconèixer-la, presenten pliques prematurament. Les proposicions juridicoeconòmiques es presentaran durant els deu dies següents al venciment del termini anterior.

5. L'acte d'obertura de pliques se celebrarà dins del termini de cinc dies comptadors a partir de la selecció de l'alternativa tècnica, en els termes establerts en l'article 47-1. Del desenvolupament i el resultat s'alçarà acta sota fe pública i davant de dos testimonis. Totes les actuacions podran ser objecte de consulta i al·legació durant els deu dies següents al d'obertura de pliques. Els competidors, durant aquest període, podran associar-se unint les seues proposicions.

Article 7

Es modifica l'article 47. Aprobació i adjudicació, mitjançant la nova redacció dels números 1, 2 i 3 i la seua reducció en dos; en conseqüència, el número 4 passarà a 3, i així successivament:

1. Concloues les actuacions anteriors, el Ple de l'ajuntament pot aprovar un programa definint els seus continguts per elecció, en primer lloc, d'una alternativa tècnica entre les presentades per a optar a la designació d'urbanitzador, i una vegada elegida, se seleccionarà, si escau, de nou per l'ajuntament en Ple, tret de delegació expressa en l'alcalde, una proposició juridicoeconòmica entre les presentades, que es motivarà expressament d'acord amb els criteris i les bases orientatius, el barem i la ponderació relatius establerts.

En qualsevol cas, l'administració actuant podrà introduir les modificacions que considere oportunes per a l'interès general, i haurà de motivar-les amb relació a les bases i els criteris orientatius establerts i sense que, en cap cas, puguin desnaturalitzar la proposta original elegida en termes que impliquen defraudació objectiva del principi de lliure concurrència.

2. L'elecció del programa es basarà en les regles següents:

2.1. Es preferirà l'alternativa tècnica que propose l'àmbit d'actuació i l'ordenació urbanística més idònia per a l'interès general i caldrà tenir-hi en compte els factors següents:

a) La resolució de les condicions de connexió i integració de l'actuació a l'entorn.

b) La disposició i el dimensionat òptims dels sòls dotacionals, zones verdes i equipaments, tant d'acord amb la localització en l'actuació mateixa com respecte a l'entorn en què l'actuació s'insereix.

c) La disposició de les tipologies d'edificació i els usos detallats que milloren la cohesió social i l'adequada inserció a l'entorn urbà preexistent, incloses les relatives als habitatges sotmesos a un règim de protecció pública, i la que propose les obres d'urbanització més idònies per a l'interès general, en què caldrà tenir en compte els factors següents:

d) Les xarxes de servei i trama viària, el mobiliari urbà, les qualitats d'unes i altres i el tractament dels espais més adequats a la zona urbana en què es localitza l'actuació, tenint en compte les característiques de la urbanització confrontant preexistent.

e) Les millors condicions de la urbanització per a l'ús i el gaudi permanent per de part la població.

un mínimo para ella de 30 días. La pròrroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

5. El acto de apertura de plicas se celebrará dentro del plazo de cinco días contados a partir de la selección de la alternativa técnica en los términos establecidos en el artículo 47-1. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores durante este periodo, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

Artículo 7

Se modifica el artículo 47. Aprobación y adjudicación, mediante la nueva redacción de los números 1, 2 y 3 y su reducción en dos, pasándose, en consecuencia, el número 4 al 3 y así sucesivamente:

1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Pleno del ayuntamiento puede aprobar un programa definiendo sus contenidos por elección, en primer lugar, de una alternativa técnica de entre las presentadas para optar a la designación de urbanizador y una vez elegida, se seleccionará de nuevo por el ayuntamiento en Pleno, salvo delegación expresa en el alcalde, una proposición jurídico-económica de entre las presentadas, en su caso, a ella, motivándose expresamente de acuerdo a los criterios y bases orientativos y a la baremación y ponderación relativas establecidos.

En cualquier caso, la administración actuante podrá introducir las modificaciones que considere oportunas para el interés general, debiendo motivarlos con relación a las bases y criterios orientativos establecidos y sin que, en ningún caso, puedan desnaturalizar la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre concurrencia.

2. La elección del programa se basará en las siguientes reglas:

2.1. Se preferirá la alternativa técnica que proponga el ámbito de actuación y la ordenación urbanística más idónea para el interés general debiendo tener en cuenta los factores siguientes:

a) La resolución de las condiciones de conexión e integración de la actuación en su entorno.

b) La disposición y el dimensionado óptimos de los suelos dotacionales, zonas verdes y equipamientos, tanto en función de su localización en la propia actuación como en relación al entorno en que la actuación se inserta, y

c) La disposición de las tipologías edificatorias y usos pormenorizados que mejoren la cohesión social y su adecuada inserción en el entorno urbano preexistente, incluidas las relativas a las viviendas sometidas a un régimen de protección pública, y la que proponga las obras de urbanización más idóneas para el interés general, debiendo tener en cuenta los factores siguientes:

d) Las redes de servicio y trama viaria, el mobiliario urbano, las calidades de unas y otras y el tratamiento de los espacios más adecuados a la zona urbana en la que se localice la actuación, teniendo en cuenta las características de la urbanización colindante preexistente y

e) Las mejores condiciones de la urbanización para el uso y disfrute permanente por la población.

L'elecció haurà de motivar-se valorant cadascun dels cinc factors precedents, la ponderació relativa dels quals haurà d'adequar-se als criteris i les bases previs.

En qualsevol cas, l'ajuntament, bé d'ofici o a instància de qualsevol dels licitadors, podrà sol·licitar al col·legi professional corresponent la formulació d'un informe tècnic pericial sobre la qualificació del disseny urbà i dels elements de la urbanització de les propostes i s'incorporarà a l'expedient per a la consideració prèvia a la selecció de l'alternativa tècnica.

2.2. Es preferirà la proposició jurídicoeconòmica entre les presentades, si escau, a l'alternativa tècnica seleccionada, sobre la base dels criteris següents:

a) La que propose unes menors despeses d'urbanització, sempre que es justifiquen rigorosament per tal d'evitar baixes temeràries.

b) La que preste majors garanties efectives de compliment.

c) La que propose terminis de desenvolupament més breus, sempre que es justifique prou la programació temporal i es garanteixi adequadament amb compromisos addicionals més rigorosos.

d) La que propose un menor benefici empresarial per la promoció i la gestió de l'actuació urbanitzadora total.

e) La que assumeixi compromisos complementaris més rigorosos amb la finalitat de satisfer usos d'interès social que afecten l'actuació urbanitzadora i sempre que es realitzin a càrrec del benefici empresarial.

f) Complementàriament, la que ofereixi més incentius, garanties o possibilitats de col·laboració dels propietaris afectats per l'actuació, per facilitar-ne o assegurar-ne el desenvolupament, tret que aquells es pretenguin arbitrar a costa de l'interès públic.

La selecció haurà de motivar-se valorant cadascun dels sis criteris precedents, la ponderació relativa dels quals haurà d'adequar-se als criteris i les bases previs.

Article 8

Es modifica l'article 55. Revisions i modificacions dels plans mitjançant la nova redacció del número 8.

8. Els plans mantindran l'ús i, consegüentment, qualificaran com a sòl dotacional les parcel·les de qualsevol titularitat la destinació efectiva precedent de les quals haja estat l'ús docent o sanitari i aquelles de titularitat pública de qualsevol administració la destinació precedent de les quals precedent haja estat també dotacional, inclosos els elements funcionals de les xarxes d'infraestructura general i les instal·lacions adscrites a la defensa, tret que, previ informe de la conselleria competent per raó de la matèria, es justifique que és innecessari destinar el sòl a les finalitats esmentades, cas en què es destinarà a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o a altres usos públics o d'interès social.

Article 9

Es modifica l'article 60. Conceptes fonamentals del règim urbanístic del sòl mitjançant la nova redacció del número 2:

2. 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, a què el propietari tindrà dret sufragant el cost de les obres d'urbanització que li corresponguen.

La elección deberá motivarse valorando cada uno de los cinco factores precedentes, cuya ponderación relativa deberá adecuarse a los criterios y bases previos.

En cualquier caso, el ayuntamiento, bien de oficio o a instancia de cualquiera de los licitadores, podrá solicitar al colegio profesional correspondiente la formulación de informe técnico pericial sobre la cualificación del diseño urbano y de los elementos de la urbanización de las propuestas y se incorporará al expediente para su consideración previa a la selección de la alternativa técnica.

2.2. Se preferirá la proposición jurídico-económica entre las presentadas, en su caso, a la alternativa técnica seleccionada, sobre la base de los siguientes criterios:

a) La que proponga unos menores gastos de urbanización, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras a evitar bajas temerarias.

b) La que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento.

c) La que proponga plazos de desarrollo más breves, siempre que se justifique suficientemente la programación temporal y se garantice adecuadamente con compromisos adicionales más rigurosos.

d) La que proponga un menor beneficio empresarial por la promoción y gestión de la total actuación urbanizadora.

e) La que asuma compromisos complementarios más rigurosos con la finalidad de satisfacer usos de interés social que afecten a la actuación urbanizadora y siempre que se realicen con cargo al beneficio empresarial.

f) Complementariamente, la que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

La selección deberá motivarse valorando cada uno de los seis criterios precedentes, cuya ponderación relativa deberá adecuarse a los criterios y bases previas.

Artículo 8

Se modifica el artículo 55. Revisiones y modificaciones de los planes mediante la nueva redacción del número 8.

8. Los planes mantendrán el uso y, por consiguiente, calificarán como suelo dotacional las parcelas de cualquier titularidad cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a la Defensa, salvo que, previo informe de la conselleria competente por razón de la materia, se justifique que es innecesario destinar el suelo a dichos fines, en cuyo caso se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos públicos o de interés social.

Artículo 9

Se modifica el artículo 60. Conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo mediante la nueva redacción del número 2:

2. Aprovechamiento subjetivo: Aprovechamiento subjetivo —o aprovechamiento susceptible de apropiación— es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

A. Aprofitament subjectiu en sòl urbà

1. Per a aquells sòls classificats com a urbans respecte als quals el planejament mantinga sense cap increment l'aprofitament preexistent, lícitament realitzat i sempre que es mantinga per ser compatible amb la nova ordenació i es trobe patrimonialitzat pel titular, l'aprofitament subjectiu coincidirà amb l'aprofitament objectiu.

2. Per a aquells sòls classificats com a urbans respecte als quals el planejament atribueix un aprofitament objectiu superior al real preexistent, l'aprofitament subjectiu dels propietaris es determinarà restant de l'aprofitament tipus per al cas de previsió de les àrees de repartiment regulades en l'article 63.1 o de l'objectiu corregit per al cas de les regulades en l'article 63.2.A, el 10% de l'aprofitament addicional atribuït sobre el preexistent.

B. Aprofitament subjectiu en sòl urbanitzable

En sòl urbanitzable serà el 90% de l'aprofitament tipus i haurà d'assumir la totalitat de les càrregues d'urbanització de l'actuació establertes en l'article 67.

Article 10

Es modifica l'article 71. Retribució a l'urbanitzador. Determinació i modalitats mitjançant la nova redacció del número 3:

3. El propietari disconforme amb la proporció de terrenys que li corresponga cedir com a retribució, podrà oposar-s'hi sol·licitant-ne el pagament en metàl·lic. La sol·licitud, formalitzada en document públic, haurà de notificar-la a l'urbanitzador i a l'ajuntament dins els vint dies següents a l'aprovació del projecte d'urbanització.

La sol·licitud s'acompanyarà de garantia —real o financera— suficient, que assegure el desembors de la retribució amb caràcter previ a l'exercici de qualssevol accions contra la liquidació. La quota que s'haurà de liquidar serà la que corresponga d'acord amb el pressupost de càrregues.

No s'aplicarà el que hi ha disposat en els dos paràgrafs anteriors quan, per haver assumit l'urbanitzador —en el programa— el compromís de promoure habitatges socials o altres usos d'interès social, sobre el terreny constitutiu de la retribució, aquesta vinculació de destinació impliqui un valor màxim legal dels terrenys esmentats que permeti determinar-ne l'equivalència exacta amb els costos d'urbanització, de manera que la relació entre aquell i aquests determine la quantia del terreny que hagi d'integrar la retribució esmentada.

Article 9

Es modifica l'article 97. Inclusió d'immobles en el registre municipal de solars i edificis per a rehabilitar, mitjançant la nova redacció del número 2:

2. També procedirà l'ordre d'inclusió en les circumstàncies següents:

A) Quan, abans que s'esdevinga incompliment de deures urbanístics, ho sol·licite voluntàriament el propietari o quan, hi haja o no incompliment, així s'acorde, segons l'article 90.5, com a mesura alternativa a l'ordre de rehabilitació forçosa.

B) Quan un particular interessat presente sol·licitud per a la iniciació del procediment d'inclusió, sempre que es complequen les circumstàncies següents:

1. Compliment dels requisits substantius i documentals següents:

A. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.

1. Para aquellos suelos clasificados como urbanos respecto de los cuales el planeamiento mantenga sin incremento alguno el aprovechamiento preexistente, lícitamente realizado y siempre que se mantenga por ser compatible con la nueva ordenación y se encuentre patrimonializado por su titular, el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento objetivo.

2. Para aquellos suelos clasificados como urbanos respecto de los cuales el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente, el aprovechamiento subjetivo de los propietarios se determinará restando del aprovechamiento tipo para el caso de previsión de las áreas de reparto reguladas en el artículo 63.1 o del objetivo corregido para el caso de las reguladas en el artículo 63.2.A), el 10% del aprovechamiento adicional atribuido sobre el preexistente,

B. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo, debiendo asumir la totalidad de las cargas de urbanización de la actuación establecidas en el artículo 67.

Artículo 10

Se modifica el artículo 71. Retribución al urbanizador. Determinación y modalidades mediante la nueva redacción del número 3:

3. El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico. La solicitud formalizada en documento público, deberá notificarla al urbanizador y al ayuntamiento dentro de los veinte días siguientes a la aprobación del proyecto de urbanización.

La solicitud se acompañará de garantía —real o financiera— bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación. La cuota a liquidar será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas.

Se exceptuará lo dispuesto en los dos párrafos anteriores cuando por haber asumido el urbanizador —en el programa— el compromiso de promover viviendas sociales u otros usos de interés social, sobre el terreno constitutivo de la retribución, esa vinculación de destino implique un valor máximo legal de dichos terrenos que permita determinar su exacta equivalencia con los costes de urbanización, de manera que la relación entre aquel y estos determine la cuantía del terreno que haya de integrar dicha retribución.

Artículo 9

Se modifica el artículo 97. Inclusión de inmuebles en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, mediante la nueva redacción del número 2:

2. También procederá la orden de inclusión en las siguientes circunstancias:

A) Cuando antes que se produzca incumplimiento de deberes urbanísticos, lo solicite voluntariamente el propietario o cuando, haya o no incumplimiento, así se acuerde, según el artículo 90.5, como medida alternativa a la orden de rehabilitación forzosa.

B) Cuando un particular interesado presente solicitud para la iniciación del procedimiento de inclusión, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

1. Cumplimiento de los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Fonamentació de l'incompliment dels deures urbanístics del propietari. A aquest efecte, el particular tindrà el dret a demanar la informació que a aquest efecte conste als arxius públics.

b) Acompanyament d'una memòria valorada de les obres que es realitzaran i de document acreditatiu de la constitució de garantia d'execució d'aquestes en la quantia que reglamentàriament es determine.

2. En el termini màxim de 15 dies des de l'entrada de la documentació indicada en el número anterior en el registre del municipi o una vegada ultimada la documentació pertinent en cas d'incònia d'ofici del procediment, l'alcalde obrirà un període d'informació pública de 30 dies comptats a partir de l'última publicació de l'edecte en què s'anuncie el tràmit esmentat, feta en el diari oficial i en un diari d'àmplia difusió al municipi amb la finalitat de formular-hi al·legacions.

Prèviament o simultàniament a l'anunci de la informació pública, es notificarà l'obertura del tràmit als propietaris i a la resta de titulars de béns i drets afectats. A aquest efecte, l'ajuntament haurà de sol·licitar del Registre de la Propietat certificat de domini i càrregues de la parcel·la o el solar corresponents.

3. La publicació de l'edecte comportarà la suspensió automàtica i cautelar de la concessió de llicències d'edificació o rehabilitació pel termini necessari per a resoldre sobre la declaració administrativa d'incompliment i, si escau, l'adjudicació del concurs per a la substitució del propietari incomplidor. La suspensió mai no podrà tenir una durada superior a dos anys.

4. El particular podrà pretendre la iniciació del procediment d'inclusió en el registre municipal de solars i edificis per a rehabilitar per incompliment dels deures urbanístics d'acord amb el procediment simplificat mitjançant la protocolització per part de la persona interessada de la documentació indicada en el número 1 anterior i aportada al municipi mitjançant acta autoritzada per notari. Efectuada la protocolització, haurà d'exposar la documentació al públic i la notificació als afectats pels seus propis mitjans i complint les mateixes condicions i els mateixos requisits establerts en el número 2 anterior amb advertència de la possibilitat de fer-hi al·legacions, que caldrà presentar al municipi.

Concloua l'exposició al públic i prèvia acreditació davant el municipi, mitjançant aportació de la documentació pertinent, del compliment del que hi ha disposat en els dos paràgrafs anteriors, s'entendrà instruït el procediment i començarà a córrer el termini perquè el municipi resolga sobre la inclusió pretesa, que serà d'un mes.

La presentació davant l'ajuntament de la documentació comportarà els efectes prevists en el número 3 anterior, tret que l'ajuntament, motivadament, no ho considere convenient.

4. En cas d'inactivitat del municipi i transcorregut el termini establert en el número anterior, la persona interessada podrà sol·licitar a la conselleria competent en matèria d'ordenació territorial i urbanística que declare la situació d'execució per substitució, cosa que durà a terme amb el requeriment previ al municipi i en el termini màxim d'un mes des que el requeriment practicat resulte desatès.

Article 12

Es modifica l'article 99. Patrimonis públics de sòl i societats urbanitzadores, mitjançant el reajustament i l'addició de paràgraf a la lletra c) del número 3:

a) Fundamentación del incumplimiento de los deberes urbanísticos del propietario. A estos efectos, el particular tendrá el derecho a recabar la información que a estos efectos conste en los archivos públicos.

b) Acompañamiento de una memoria valorada de las obras a realizar y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en cuantía que reglamentariamente se determine.

2. En el plazo máximo de 15 días desde la entrada de la documentación señalada en el número anterior en el registro del municipio o una vez ultimada la documentación pertinente en caso de incoación de oficio del procedimiento, el alcalde abrirá un periodo de información pública de 30 días contados a partir de la última publicación de edicto en que se anuncie dicho trámite, realizada en el diario oficial y en un diario de amplia difusión en el municipio con la finalidad de formular alegaciones.

Previa o simultáneamente al anuncio de la información pública, se notificará la apertura del trámite a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos afectados. A tal efecto, el ayuntamiento deberá solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente.

3. La publicación del edicto comportará la suspensión automática y cautelar de la concesión de licencias de edificación o rehabilitación por el plazo necesario para resolver sobre la declaración administrativa de incumplimiento y, en su caso, la adjudicación del concurso para la sustitución del propietarios incumplidor. La suspensión nunca podrá tener una duración superior a dos años.

4. El particular podrá pretender la iniciación del procedimiento de inclusión en el registro municipal de solares y edificios a rehabilitar por incumplimiento de los deberes urbanísticos de acuerdo al procedimiento simplificado mediante la protocolización por el interesado de la documentación señalada en el número 1 anterior y aportada en el municipio mediante acta autorizada por notario. Efectuada la protocolización, deberá exponer la documentación al público y la notificación a los afectados por sus propios medios y cumpliendo las mismas condiciones y requisitos establecidas en el número 2 anterior con advertencia de la posibilidad de realizar alegaciones, que deberán ser presentadas en el municipio.

Concluida la exposición al público y previa acreditación ante el municipio, mediante aportación de la documentación pertinente, del cumplimiento de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, se entenderá instruido el procedimiento, comenzando a correr el plazo para que el municipio resuelva sobre la inclusión pretendida, que será de un mes.

La presentación ante el ayuntamiento de la documentación, comportará los efectos previstos en el número 3 anterior, salvo que el ayuntamiento, motivadamente, no lo considerara conveniente.

4. En caso de inactividad del municipio y transcurrido el plazo establecido en el número anterior, el interesado podrá solicitar a la conselleria competente en materia de ordenación territorial y urbanística que declare la situación de ejecución por sustitución, lo cual llevará a cabo previo requerimiento al municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 12

Se modifica el artículo 99. Patrimonios públicos de suelo y sociedades urbanizadores, mediante el reajuste y adición de párrafo a la letra c) del número 3:

C) La posada al mercat, preferentment en règim de cessió del dret de superfície, d'immobles que adquiren com a beneficiàries de l'exercici de les potestats públiques abans esmentades s'ha d'efectuar en condicions de concurrència pública i, en qualsevol cas, assegurar preus o garanties que impedisquen o dificulten la revenda amb sobrepreu o l'enriquiment injustificat de tercer. La mateixa regla s'observarà en la gestió dels patrimonis públics de sòl. En el cas d'alienació, es farà mitjançant concurs per preu que no podrà superar el valor màxim legalment establert per als usos subjectes a protecció pública. El plec de condicions fixarà els barems sobre qualitats, terminis màxims per a l'execució de les obres d'urbanització i edificació pendent, i els preus màxims de venda o arrendament de les edificacions.

En qualsevol cas, els béns públics posats al mercat quedaran adscrits a la construcció d'habitatges o altres usos de protecció pública si bé de promoció privada per part de l'adquirent, condició que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat i quedaran sotmesos al dret de tanteig i retracte.

Article 12

Es modifiquen les disposicions addicionals:

1. Addició d'una nova disposició addicional:

Mentre no s'aprove el Pla d'acció territorial del litoral de la Comunitat Valenciana i com a mesura cautelar basada en criteris raonables de sostenibilitat territorial, se suspèn la tramitació de programes d'actuació integrada per a aquells sòls urbanitzables localitzats a l'espai esmentat i amb front de façana al mar i fons de 500 m mesurats des de la línia de delimitació del domini públic maritimoterrestre.

Article 13

Es modifiquen les disposicions finals i derogatòria:

1. Addició d'una nova disposició final primera:

S'habilita el govern de la Generalitat Valenciana per a aprovar les disposicions necessàries per a la creació de nous tipus d'habitatge protegit, preferentment en règim d'arrendament, de dimensions, costos, característiques i règim de tenença adequats a les noves demandes socials (joves, famílies monoparentals, tercera edat, emigrants, etc.) com a integrants de les reserves mínimes que per a aquesta destinació s'estableixen en aquesta llei.

2. Addició d'una nova disposició final segona:

El govern de la Generalitat Valenciana, en el termini de 6 mesos, aprovarà i tramitarà parlamentàriament un text articulat que complemente els preceptes d'aquesta llei de mesures urgents i aprovarà el desenvolupament reglamentari relatiu als reajustaments necessaris en el de planejament vigent i la formulació ex novo del de gestió corresponents a aquesta llei i, en concret, la regulació específica de compatibilització amb la legislació de contractació administrativa i normativa comunitària europea, i les altres disposicions necessàries per al desenvolupament d'aquesta llei.

3. Disposició derogatòria:

Queden derogades les disposicions de caràcter general que s'oposen al que s'estableix en aquesta llei.

C) La puesta en el mercado, preferentemente en régimen de cesión del derecho de superficie, de inmuebles que adquieran como beneficiarias del ejercicio de las potestades públicas antes mencionadas se debe efectuar en condiciones de pública concurrencia y, en cualquier caso, asegurar precios o garantías que impidan o dificulten la reventa con sobreprecio o en el enriquecimiento injustificado de tercero. La misma regla se observará en la gestión de los patrimonios públicos de suelo. En el caso de enajenación, se realizará mediante concurso por precio que no podrá superar el valor máximo legalmente establecido para los usos sujetos a protección pública. El pliego de condiciones fijará los baremos sobre calidades, plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones.

En cualquier caso, los bienes públicos puestos en el mercado quedarán adscritos a la construcción de viviendas u otros usos de protección pública si bien de promoción privada por el adquiriente, condición que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad y quedarán sometidos al derecho de tanteo y retracto.

Artículo 12

Se modifican las disposiciones adicionales:

1. Adición de una nueva disposición adicional.

Mientras no se apruebe el Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana y como medida cautelar basada en razonables criterios de sostenibilidad territorial, se suspende la tramitación de programas de actuación integrada para aquellos suelos urbanizables localizados en dicho espacio y con frente de fachada al mar y fondo de 500 m medidos desde la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 13

Se modifican las disposiciones finales y derogatoria:

1. Adición de una nueva disposición final primera:

Se habilita al Gobierno de la Generalitat Valenciana para aprobar las disposiciones necesarias para la creación de nuevos tipos de vivienda protegida, preferentemente en régimen de arrendamiento, de dimensiones, costes, características y régimen de tenencia adecuadas a las nuevas demandas sociales (jóvenes, familias monoparentales, tercera edad, emigrantes, etc...) como integrantes de las reservas mínimas que para ese destino se establecen en la presente ley.

2. Adición de una nueva disposición final segunda:

El Gobierno de la Generalitat Valenciana, en el plazo de 6 meses, procederá a aprobar y a tramitar parlamentariamente un texto articulado que complemente los preceptos de esta ley de medidas urgentes y a aprobar el desarrollo reglamentario relativo a los reajustes necesarios en el de planeamiento vigente y a la formulación ex -novo del de gestión correspondientes a esta ley y, en concreto, la regulación específica de compatibilización con la legislación de contratación administrativa y normativa comunitaria europea, así como las demás disposiciones necesarias para el desarrollo de esta ley.

3. Disposición derogatoria:

Quedan derogadas cuantas disposiciones de carácter general se opongan a lo establecido en esta ley.